

中国法院2014年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

土地纠纷

（含林地纠纷）

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

简便易用　权威实用

汇集全国各地法院最新审结的典型案例，分卷分类编排

高度提炼案情和裁判要旨，突出争议焦点，剔除无效信息

主审法官撰写“法官后语”，展现法律适用方法和裁判思路

不论您是法官、律师，还是案件当事人，本书力争最大限度地为您节约查找和阅读案例的时间，使您获得真正有用的信息。





中国法院
2014年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

土地纠纷
(含林地纠纷)

《中国法院年度案例》编辑人员(按姓氏笔画)
边疆戈　关　毅　刘　畅　苏　烽　孟　军
罗胜华　赵丽敏　唐世银　曹士兵　曹海荣
梁　欣　温培英　程　瑛

本书编审人员:刘　畅

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

中国法院2014年度案例. 土地纠纷：含林地纠纷 / 国家法官学院案例开发研究中心编. —北京：中国法制出版社，2014. 3

ISBN 978-7-5093-5099-7

Ⅰ. ①中… Ⅱ. ①国… Ⅲ. ①土地-民事纠纷-案例-汇编-中国 Ⅳ. ①D920. 5

中国版本图书馆CIP数据核字（2014）第017324号

策划编辑：李小草（lixiaocao2008@sina.cn）
责任编辑：杨　智（yangzhibnulaw@126.com）　　封面设计：温培英、李宁

中国法院2014年度案例·土地纠纷：含林地纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2014 NIANDU ANLI · TUDI JIUFEN：HAN LINDI JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心
经销/新华书店
印刷/三河市紫恒印装有限公司
开本/730×1030毫米 16　　印张/14.75　字数/213千
版次/2014年4月第1版　　2014年4月第1次印刷

中国法制出版社出版
书号ISBN 978-7-5093-5099-7　　定价：42.00元

北京西单横二条2号　　值班电话：010-66026508
邮政编码100031　　传真：010-66031119
网址：http：//www.zgfzs.com　　**编辑部电话：010-66038703**
市场营销部电话：010-66033393　　**邮购部电话：010-66033288**

（如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010-66032926）

#《中国法院年度案例》通讯编辑名单

序

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，以后每年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心已经坚持20年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书，凡80卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在该中心又编辑出版《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。该丛书2012及2013年出版以后，受到读者的广泛好评，并迅速售罄，国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2014年度案例》系列。为响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例。

总的说来，当前市面的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，删除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时，本丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心平均每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案例超过10000件，《中国法院年度案例》有广泛的选编基础，可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间，丛书分卷细化，每卷下还将案例分类编排，每个案例用一句话概括焦点问题作为主标题，让读者一目了然，迅速发现需要的案例。

总之，编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用，这既是

本丛书的特点，也是编辑出版这套丛书的理由。当然，案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望，可能会存在各种不足，甚至错误，欢迎读者批评指正，我们愿意承担责任，并不断改进。

在信息社会，流行快餐文化，纸质类媒介往往输给数字化媒介。在此情景下，中国法制出版社全力支持《中国法院年度案例》的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。我们在此谨表谢忱，并希望通过共同努力，逐步完善，做得更好，真正探索出一条编辑案例书籍的新路，更好地服务于学习、研究法律的读者，服务于社会，服务于国家的法治建设。

中国法院2012、2013年度案例系列

国家法官学院案例开发研究中心　编

简便易用、权威实用——打造“好读有用”的案例

1. 权威的作者：国家法官学院案例开发研究中心持续20年编辑了享誉海内外的《中国审判案例要览》丛书，2012年起推出《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。

2. 强大的规模：2012、2013年各推出15本，含传统和新近的所有热点纠纷，所有案例均是从全国各地法院收集到的上一年度审结的近万件典型案例中挑选出来的，具有广泛的选编基础和较强的代表性。

3. 独特的内容：不再有繁杂的案情，高度提炼案情和裁判要旨，突出争议焦点问题。不再有冗长的分析，主审法官撰写“法官后语”，展现裁判思路方法。

中国法院2012年度案例系列

中国法院2013年度案例系列

1. 婚姻家庭与继承纠纷
2. 物权纠纷
3. 土地纠纷（含林地纠纷）
4. 房屋买卖合同纠纷
5. 合同纠纷
6. 买卖合同纠纷
7. 借款担保纠纷
8. 民间借贷纠纷
9. 侵权赔偿纠纷
10. 道路交通纠纷
11. 雇员受害赔偿纠纷（含帮工受害纠纷）
12. 人格权纠纷（含生命、健康、身体、姓名、肖像、名誉权纠纷）
13. 劳动纠纷（含社会保险纠纷）
14. 公司纠纷
15. 保险纠纷





最高人民法院指导性案例理解与适用系列

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用系列	书号	定价
担保卷	978－7－5093－2973－3	98元
公司卷	978－7－5093－3476－8	128元
合同卷一（合同原则、履行、解除、违约责任）	978－7－5093－3806－3	98元
合同卷二（合同订立、效力、解释、变更与转让、时效、管辖）	978－7－5093－3805－6	98元
劳动争议卷	978－7－5093－4395－1	58元
婚姻家庭卷	978－7－5093－4394－4	50元
房地产卷	978－7－5093－4393－7	98元

最高人民法院知识产权系列图书

书　名	书号	定价
最高人民法院知识产权审判案例指导（第一辑）	978－7－5093－1894－2	48元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第二辑）	978－7－5093－1895－9	78元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第三辑）	978－7－5093－2804－0	78元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第四辑）	978－7－5093－3692－2	78元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第五辑）	978－7－5093－4556－6	88元
中国知识产权指导案例评注（上下卷）	978－7－5093－2591－9	188元
中国知识产权指导案例评注（第三辑）	978－7－5093－3279－5	98元
中国知识产权指导案例评注（第四辑）	978－7－5093－4396－8	98元
最高人民法院知识产权司法解释理解与适用	978－7－5093－3603－8	58元
商业秘密司法保护实务	978－7－5093－3422－5	98元
商标法适用的基本问题	978－7－5093－3970－1	68元
知识产权法律适用的基本问题	978－7－5093－4207－7	168元
知识产权保护的新思维	978－7－5093－4738－6	98元

最高人民法院商事审判指导案例系列

最高人民法院商事审判指导案例系列丛书	书号	定价
1. 合同卷（上下）	978－7－5093－2443－1	168.00
2. 借款担保卷（上下）	978－7－5093－2440－0	188.00
3. 公司卷	978－7－5093－2444－8	98.00
4. 金融卷	978－7－5093－2449－3	88.00
5. 第五卷（上下）	978－7－5093－2803－3	168.00
6. 合同与借贷担保卷	978－7－5093－4029－5	98.00
7. 公司与金融卷	978－7－5093－4028－8	128.00

目　录

Contents

一、土地承包经营权确认

二、承包地征收补偿费用分配

三、土地使用权出让、转让、租赁

四、宅基地使用权

五、林地纠纷

六、其他

附 录

一、土地承包经营权确认

1

农村土地承包经营权的继承问题

——房乙诉房丙等遗嘱继承案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

北京市怀柔区人民法院（2012）怀民初字第00036号民事判决书

2. 案由：遗嘱继承纠纷

3. 当事人

原告：房乙

被告：房丙、房丁、房戊

【基本案情】

房甲与温×系夫妻关系，二人共生育5名子女：长子房乙、次子房丙、三子房丁、长女房戊、次女房己（已去世）。房甲、温×房前有自留地0.2亩，一直由二人使用。1994年1月，房甲与北京市怀柔区西三村经济合作社（以下简称西三村经济合作社）签订《散生果树承包合同》，承包该村果林地5亩。同年，温×去世。1998年，西三村经济合作社以房甲个人为一户单位分给其口粮田0.33亩。2009年1月，房甲订立遗嘱，将上述果林地5亩、口粮田0.33亩及自留地0.2亩的承包经营权交给长子房乙个人继承，地上物所有权均归房乙所有。2010年9月，房甲去世。2011年12月，房乙起诉至法院，要求按庞甲之遗嘱继承上述农村土地的承包

经营权和地上物的所有权。审理中，被告房丙、房丁、房戊均否认遗嘱的真实性，亦均不同意原告的诉讼请求。被告房丙、房丁认为，原告在温×去世后，对房甲不闻不问，房甲一直由房丙、房丁赡养照顾；被告房戊则主张，房甲曾以5000元的价格将果林地上的果树卖给了房戊，房戊还自行花3000元在果林地里种植了其他果树，该8000元果树款应作为其损失由得到土地承包经营权的人给付。此外，三被告还一致认为，房甲所立遗嘱中涉及母亲温×果林地的承包经营权份额，故应先对温×果林地承包经营权的份额进行继承。就遗嘱的真实性问题，原告房乙出示了证人证言，证明房甲书写遗嘱时意识清醒，遗嘱内容系房甲真实的意思表示。房乙亦同意给付房戊8000元果树款。另经法院询问，房己之继承人放弃了对上述土地承包经营权及地上物的继承权。

【案件焦点】

果林地、自留地、口粮田的土地承包经营权是否可以由继承人继承。

【法院裁判要旨】

北京市怀柔区人民法院经审理认为：公民可以订立遗嘱处分个人财产。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。本案口粮田系房甲承包，自留地和散生果树承包地系房甲、温×夫妇承包。因口粮田和自留地不属于房甲的遗产范围，房甲对上述自留地和口粮田通过遗嘱进行处分的行为无效，应由村集体经济组织处理；本案诉争的散生果树承包地系温×和房甲以家庭承包的形式经营，根据规定，在温×去世后，其份额由房甲继续经营管理，故房甲有权订立遗嘱对果树承包经营权进行处分，因被告未提供证据否认该遗嘱真实性，本院推定该遗嘱系房甲的真实意思表示，根据房甲订立的遗嘱，该散生果树承包地的承包经营权应由房乙继承。另因房甲与西三村经济合作社签订的《散生果树承包合同》约定承包地上的树木所有权人系村集体，故房甲对该承包地之地上物所有权的处分行为无效。鉴于原告房乙同意给付被告房戊果树款8000元，法院亦不持异议。

北京市怀柔区人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第三十一条、中华人民共和国《农业部关于发布审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的

若干规定的通知》第三十四条之规定，作出如下判决：

一、房乙对诉争的5亩果树地在承包经营期限内享有承包经营权；

二、原告房乙给付被告房戊果树款8000元（本判决生效后七日内执行）；

三、驳回原告房乙其他的诉讼请求。

判决后，原、被告双方均未上诉，判决已经生效。

【法官后语】

本案审理的关键是正确理解农村土地承包经营权的继承问题。对此，我国《农村土地承包法》第三十一条已经有所规定："承包人应得的承包收益依照继承法的规定继承。林地承包的承包人死亡，其继承人可以在承包期内继续承包。"同时，我国《农业部关于发布审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的若干规定的通知》第三十四条也规定："……家庭承包的，家庭成员之一死亡的，不发生土地承包经营权继承问题，承包地由家庭其他成员继续承包经营。家庭成员全部死亡，该土地承包经营权消灭，但承包地为林地的除外。"故，房甲在遗嘱中作出的由原告房乙继承口粮田和自留地的土地承包经营权的意见无效，该承包经营权应由西三村集体经济组织进行处理；本案诉争的果林地虽由房甲、温×共同承包，但在温×去世后，其所享有的果林地承包经营权由承包户内其他家庭成员，即丈夫房甲继续经营管理，并不能在温×法定继承人之间产生继承，故房甲有权对果林地的承包经营权作出处理。

在此需要注意的是，上述农业部规定中所载明的"家庭成员"并非泛指所有家庭成员，而是特指在签订承包经营合同时所确定为"户"内的家庭成员。对于"家庭成员"的正确理解，是正确处理农村土地承包经营权继承纠纷的关键所在。

编写人：北京市怀柔区人民法院　许英

2

土地承包经营权的主体资格认定

——王淑珍诉孙自足财产损害赔偿案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

山西省运城市中级人民法院（2011）运中民终字第743号民事裁定书

2. 案由：财产损害赔偿纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：王淑珍

被告（被上诉人）：孙自足

【基本案情】

原告王淑珍诉称，1994年4月30日，她家以祖父孙长兴（已过世）为户，从陈闫庄第四居民组娘娘庙地承包了一块土地，共2.94亩（长288米，宽6.76米），与被告孙自足承包地相连，孙自足在南，她在北。由于被告承包地种的是十几年树龄的果树，树枝已延伸甚至超过地界，从光照和根系已对其农作物产生很大影响，被告在平时管理果树时，又用三轮车在其地里碾了一条（宽度1.8米~2米）面积为0.78亩的路，从而使这部分土地根本无法耕种，请求判令：被告停止侵害，并赔偿其所受损小麦1840斤，玉茭1840斤。

被告辩称，1984年4月30日，孙长兴、周菊华夫妇为一户，以户主孙长兴名义承包了第三人万荣县皇甫乡陈闫庄村第四居民组娘娘庙2.94亩责任田，其中包含0.76亩机动长余地，该机动地由孙长兴每年给第三人交纳粮食。1998年孙长兴觉得种此地划不来，便与第三人终止了0.76亩机动地的承包合同，后此地荒芜了五年。2003年7月第三人与他签订合同，将此0.76亩地承包给他经营，承包期限为13年，承包款为970元。此后，此地由他耕种至今。

本案原告系孙长兴孙媳，1994 年分地时，原告与其两个孩子为一户，从第三人处承包了三口人的责任田。原告与其祖父孙长兴系毫不相干的两个农户，现孙长兴夫妇已过世，根据国家土地政策，其承包地应由集体经济组织收回。现原告要求继承，没有事实及法律依据，且原告与本案无直接利害关系，不是合格的诉讼主体，应依法驳回其诉求。

第三人述称，1. 孙长兴与原告系分户经营，现孙长兴承包户已消亡，孙长兴的承包合同应予终止。其承包地应由第三人收回；2. 孙长兴的承包经营权并不属于招标、拍卖、公开协商等方式取得的，依法不能发生继承；3. 原告系孙长兴孙媳，不是孙长兴的继承人，根本没有诉权；4. 孙长兴在 1998 年已将本案争执的长余地退回第三人，承包合同终止。2003 年，在此长余地荒芜五年后，第三人将此长余地发包给被告耕种。因此被告没有侵权，原告的诉求不能成立，应依法予以驳回。

【案件焦点】

农村土地承包经营权是否可以继承，联产承包户中的“户”和户籍本的“户”是否同一概念。

【法院裁判要旨】

山西省运城市万荣县人民法院经审理认为：我国农村家庭承包的承包主体是本集体经济组织的农户，为稳定农村土地承包关系，对农户而言，实行的是增人不增地，减人不减地的政策。同时《中华人民共和国农村土地承包法》明确规定了家庭承包方式的继承范围，即承包人应得的承包收益，可以继承。但承包收益并不等同于承包经营权。1994 年在承包土地时，孙长兴夫妇为一农户，原告与其两个孩子为一农户，分别从第三人处以家庭承包方式承包了土地，此外孙长兴农户上并未增加新的人口，孙长兴夫妇去世后，该农户已消亡。原告系孙长兴夫妇的孙媳，不是孙长兴夫妇的合法继承人，其无权就孙长兴夫妇承包地纠纷进行诉讼。遂依法裁定：驳回原告王淑珍的起诉。

原告王淑珍上诉，请求撤销一审裁定，支持其诉讼请求。

山西省运城市中级人民法院认为：双方争议的土地是以孙长兴为农户承包的土地。1994 年万荣县皇甫乡陈闫庄村第四居民组对争议地块娘娘庙土地分配时，孙长兴和王淑珍丈夫孙洪涛分户分别承包土地，上诉人王淑珍称自己和孙长兴属同一

农户承包经营，提供的1988年的分地表和2006年的户口簿不能对抗陈闫庄村第四居民组的分地表和孙长兴的土地证。根据以上事实和证据，王淑珍并不是与本案有利害关系的公民，不具备原告的主体资格，因此王淑珍起诉不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条规定的起诉的条件。原审裁定驳回原告王淑珍的起诉是正确的，遂依法裁定驳回上诉，维持原裁定。

【法官后语】

本案所涉及的法律问题有两个：1. 农村联产承包户中的户和户籍的户是否同一概念。我国的农村土地以户为单位承包，承包户内成员增减的土地政策是增人不增地，减人不减地。这与户口本登记的成员无任何关系，二者是两个不同的概念。本案王淑珍虽然与孙长兴为同一户籍，但在承包土地时，则为两个承包户。故王淑珍对孙长兴承包的土地无诉权，在孙长兴夫妇去世后，该户已不存在，其承包地理应由村集体收回。2. 王淑珍是否能继承取得孙长兴夫妇的土地经营权，王淑珍虽系孙长兴的孙媳，也与孙长兴系同一户口簿的成员，但王淑珍不是孙长兴夫妇的合法继承人，且《农村土地承包法》明确规定了家庭承包方式的继承范围是承包人应得的承包收益，而土地承包经营权不能继承。故王淑珍对孙长兴的土地承包经营权也没有诉权。

编写人：山西省运城市万荣县人民法院　杨晓东

3

离婚后土地承包经营权的分割

——彭××诉丁××离婚后土地承包经营权分割案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

江苏省金坛市人民法院（2012）坛水商初字第40号民事判决书

2. 案由：离婚后土地承包经营权分割纠纷

3. 当事人

原告：彭××

被告：丁××

【基本案情】

原、被告于1996年4月22日登记结婚，后生一女丁×。1998年第二轮土地承包时，被告代表家庭取得了原金坛市水北镇迎春村8组（现并归金坛市尧塘镇迎春村）3.87亩土地的承包经营权，承包人口为3人，劳动力2人。2008年4月18日，原、被告办理离婚登记，离婚协议中对家庭土地承包经营权未作分割。2009年4月16日，原告的户籍从金坛市尧塘镇迎春村迁至金坛市尧塘镇新春村，但原告在新春村未取得土地承包经营权。2012年5月2日，原告因要求分割家庭土地承包经营权诉至法院，要求分割金坛市尧塘镇迎春村3.87亩土地的承包经营权，由原告享有其中1/2的份额。

【案件焦点】

离婚后是否可对迁出地土地承包经营权进行分割。

【法院裁判要旨】

江苏省金坛市人民法院经审理认为：夫或妻一方在家庭土地承包经营中享有的权益受法律保护。原、被告于1996年办理结婚登记，在婚姻关系存续期间取得土地承包经营权，根据土地承包经营权证的记载：户主为被告，承包人口为三人，因此该土地承包经营权应为原、被告及其女儿组成的家庭共同享有。之后，原、被告于2008年4月18日办理离婚登记，2009年4月原告将户口迁出承包地所在集体经济组织。对于原告是否还继续享有土地承包经营权并进而要求分割，本院认为，根据《中华人民共和国农村土地承包法》及《中华人民共和国妇女儿童权益保护法》的相关规定，妇女离婚后不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，不丧失原土地承包经营权。因此，原告仍享有土地承包经营权，因双方在协议中对此未作约定，原告现要求分割土地承包经营权应予支持和处理。关于原告享有的份额，因本案所涉土地承包经营权为家庭承包经营权，其权利人为原、被告及其女儿，原告享受的份额以1/3为宜。

宣判后，原、被告未上诉。

【法官后语】

近年来，随着农业生产效益的提高，特别是经济作物和水产养殖的发展，土地

作为一种稀缺的生产资料，价格不断上涨，加之农业税减免、农业补贴等国家基本农业政策的重大调整，造成原有利益格局的失衡，笔者所在的基层法庭受理的涉及农村土地承包纠纷的案件数量不断攀升，类型也呈现出多样性，而本案则涉及婚姻法和土地承包法两个领域的法律规范。

在本案的处理过程中，本院对原告迁出地所在村委会（发包方）及迁入地所在村委会均进行过调查，并听取了两个村委会的意见。迁出地所在村委会认为，原告既然已经迁出了承包地所在村，当然丧失了该集体经济组织成员资格，而集体经济组织成员资格是取得土地承包经营权的前提，因此，原告不再享有相应的土地承包经营权。迁入地村委会则表示，目前家庭土地承包经营权的依据仍然是1998年第二轮农村土地承包时签订的30年不变的土地承包合同，在1998年该村已将全部土地发包，原告当时不是该村村民，未取得土地承包经营权，现在也不可能再分得土地承包经营权。两个村委实际上均不同意原告享受本村的土地承包经营权。

对于本案的处理主要有两种意见：

1. 裁定驳回原告的起诉。

此种意见认为：(1) 原告是否具有集体经济组织成员资格是能否分得土地承包经营权的前提条件，而集体经济组织成员资格的认定目前尚不具有可诉性，故本案不属法院民事案件受理范围。(2)《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第一条规定，人民法院受理涉及农村土地承包民事纠纷的范围包括：承包合同纠纷、承包经营权侵权纠纷、承包经营权流转纠纷、承包地征收补偿费用分配纠纷、承包经营权继承纠纷，集体经济组织成员因未实际取得土地承包经营权提起民事诉讼的，人民法院应当告知其向有关行政主管部门申请解决。因此，对于涉及土地承包纠纷提起民事诉讼的前提是原告已取得讼争土地的承包经营权。本案被告曾经代表其和原告及女儿组成的家庭取得承包经营权，而从本案原告个人而言尚未实际取得土地承包经营权，其诉讼请求的实质是要求取得土地承包经营权。因此，应裁定驳回原告的起诉。

2. 原告对于原家庭承包取得的土地承包经营权可依法分割取得相应份额。笔者同意此种观点，理由如下：

一是从现行法律规定来看。《婚姻法》第三十九条第二款规定：夫或妻一方在家庭土地承包经营中享有的权益受法律保护。《妇女儿童权益保护法》第三十二条

规定：妇女在农村土地承包经营、集体经济组织收益分配、土地征收或者征用补偿费使用以及宅基地使用等方面，享有与男子平等的权利。第三十三条规定：任何组织和个人不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的各项权益。第五十五条规定：违反本法规定，以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的各项权益的，或者因结婚男方到女方住所落户，侵害男方和子女享有与所在地农村集体经济组织成员平等权益的，由乡镇人民政府依法调解；受害人也可以依法向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，或者向人民法院起诉，人民法院应当依法受理。《农村土地承包法》第三十条规定：承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。依据上述规定，原告对于原以家庭承包方式取得的承包经营权并未丧失。如果法院对此类纠纷不予处理，原告的土地承包经营权将得不到保护，在被非法侵害时得不到救济，上述规定将形同虚设。

二是从土地承包经营权的物权性质来看。《物权法》已明确将土地承包经营权规定在用益物权一章，土地承包经营权作为物权的一种，具有物权的一般特性。根据物权法定主义原则，法律明确规定了农村土地承包经营权的权利、义务内容及权利的消灭、权利取得规则，缩减了完全依靠当事人意思自治导致的随意性。根据物权的绝对性和排他性原则，承包经营权不仅具有对抗一般世人的效力，而且具备对抗发包人的权利，可以对抗所有不正当的干预。另外，承包经营权人在承包期限内转让或进行其他允许的处分时，也就有了较强的自主性。因此，一旦村委会将土地发包出去，承包方取得了土地承包经营权，对于村委会而言在承包期内则丧失了对已经发包土地的处分权和绝大部分的控制权，对于承包方而言则取得了法律规定的种植、经营、流转等各项权利，当然也包括在其内部间的分割。本案中，对于发包方村委会的意见，因其与相关法律规定和精神相悖不应采纳。

综上两点，法院作出了上述判决。

编写人：江苏省金坛市人民法院　杨丽莉

4

夫妻离婚时对原家庭承包的农村土地承包经营权未予分割，一方未取得新承包土地的，仍为原土地承包经营权的共有人

——庞甲诉庞乙土地承包经营权共有案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

湖北省宜昌市远安县人民法院（2012）鄂远安民初字第669号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权共有纠纷

3. 当事人

原告：庞甲

被告：庞乙

【基本案情】

原、被告为同村村民，于1992年12月3日登记结婚，婚后女到男家生活，1994年4月4日双方生一子庞××。2005年6月18日，被告作为户主，以原告、庞××为家庭成员与本村签订了承包期限从1999年1月1日至2028年12月31日的农村土地承包合同，林地随田，承包地块总数5块，地块名分别为：定梅弯子水田0.77亩，鹰子崖水田0.62亩，定财湾子水田1.03亩，棉花田旱田0.31亩，三孔畈旱田1.06亩，承包地总面积3.79亩。其中棉花田旱田0.31亩在原、被告婚姻存续期间被征收。2007年8月14日原、被告经法院判决离婚，于当月31日生效。双方离婚后，原告于同年9月18日将其户口从被告户口簿中迁出，但未对家庭承包的土地经营权进行分割。2012年3月19日，被告将其家庭承包的名为“三孔畈”的旱田中的1亩租赁给程启海种植苗木等，租赁期10年，每年租金1000元，

被告已收取租金2000元。同年8月4日，被告与本村签订了征地协议，其家庭承包土地中地块名鹰子崖（征地协议书及三孔社区村民委员会证明均填写为“鹰子岩”）0.62亩（征收实际面积为1.2亩）的全部土地及山林0.36亩被征收，应得征地补偿款30671元。庞××因上学预领10000元，余款20671元因原、被告双方发生纠纷，现暂由村委会保管，未予发放。2009年4月以来，原告多次找村镇及县有关部门要求分割原家庭三人共同承包地未果。为此，原告向法院起诉。

【案件焦点】

1. 原、被告之间所讼争的土地承包经营权是否属共有关系；2. 土地承包经营权受益人范围。

【法院裁判要旨】

湖北省宜昌市远安县人民法院经审理认为：《中华人民共和国农村土地承包法》第十五条规定，“家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。”第十六条第（二）项规定，“承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿”。《中华人民共和国婚姻法》第三十九条第二款规定，“夫或妻在家庭土地承包经营中享有的权益等，应当依法予以保护。”原、被告离婚前，其家庭承包了本集体经济组织的土地，全部家庭成员对承包的土地均享有同等的权利。原、被告离婚后，因原家庭承包的土地经营权并未分割，且原告未在该村另外取得承包土地，故原家庭承包的土地经营权仍由原、被告及其子共同共有，包括对承包地享有占有、使用和收益权利。现因部分承包土地被征收，原告依法有获得补偿的权利，双方因共有财产的分割产生争议，依法属于人民法院民事诉讼的受案范围。被告将原家庭共同承包的土地出租，原告对被告已取得的租金亦享有同等权利。原家庭成员对以上补偿款、租金原则上享有同等权利。原告要求被告支付后八年的租金，因被告尚未实际取得，系合同履行中的期待利益，具有不确定性，故本院不予支持；原告对各项补贴款的请求无事实和法律依据，本院不予支持。原告自2012年3月有关土地被征收后，因找有关部门解决未果而提起诉讼，未过两年的诉讼时效。庞××非本案必要共同诉讼人，被告作为庞××户主，原告变更诉讼请求为确认份额不影响庞××权益，本院可不予追加。

宜昌市远安县人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第十六条第

（二）项、《中华人民共和国婚姻法》第三十九条第二款之规定，判决如下：

一、确认原告庞甲享有被征收原家庭承包地土地补偿款的三分之一，即10223元。

二、被告庞乙支付原告庞甲出租原家庭承包责任田所收取租金的三分之一，即666元。

三、驳回原告的其他诉讼请求。

【法官后语】

本案原告以共有关系向被告提出征地补偿等财产分割请求。因此，本案的争议焦点是原被告之间所讼争的土地承包经营权是否属共有关系；土地承包经营权受益人范围。

1. 农村土地承包主体范围。

农村土地承包一般采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式。家庭承包中的承包人是农村集体经济组织的农户。由于每个集体经济组织成员在本集体经济组织中均享有成员权，也由于农村土地是农民的基本生产资料，也是他们的基本生活保障，故本集体经济组织的每位成员都有权分得农村土地，发包人将土地发包给农户经营时，应当按照每户所有成员的人数来确定承包土地的份额。而原、被告及其子均是该村集体经济组织的成员，远安县花林寺镇三孔社区村民委员会将土地发包给以被告为户主的农户3人经营，原、被告及其子作为家庭成员对该承包的土地均享有同等的权利、履行同等的义务。而原告离婚后并未在该村取得新的承包土地，因此，该承包经营权仍由原、被告及其子共同共有，对承包地享有占有、使用和收益权利，因“鹰子崖”被征收所取得的土地补偿费作为土地承包经营权的收益，应由原被告及其子共同享有，并平均分割。

2. 土地承包经营权受益范围。

根据《农村土地承包法》第六条，“农村土地承包，妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益，任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权”；第十六条第（二）项，“承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿”。原告基于土地承包经营权而获得相应的被征收承包地的财产补偿费，属于个人财产，应受法律保护。被告作为出租人，依用益物权

自主将自己承包期内承包的土地，在一定期限内部分租赁给他人收取租金，流转的收益应归享有土地承包经营权的承包人所共有。

编写人：湖北省宜昌市远安县人民法院　徐楠婷

5

土地使用权有争议且“承包人”未实际经营管理土地的，应认定其未实际取得土地承包经营权

——曹光晶诉刘春寿、刘德明土地承包经营权案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

云南省楚雄彝族自治州禄丰县人民法院（2012）禄民初字第709号民事裁定书

2. 案由：土地承包经营权纠纷

3. 当事人

原告：曹光晶

被告：刘春寿、刘德明

【基本案情】

1998年4月15日，原告曹光晶作为承包方与发包方禄丰县仁兴镇大猪街村民委员会仁兴村第五村民小组签订了《农业承包合同书》，合同约定发包方将位于仁兴镇煤校岔路口的面积为0.34亩的土地承包给原告经营管理，期限为30年。原告于2007年8月20日取得（2007）第31020105011号农村土地承包经营权证。在原告承包以前，该块土地的承包经营权属曹光星享有，曹光星在承包经营期间用该地块与何绍明户对换，1995年10月8日何绍明户又用该块土地与被告刘春寿户对换。被告刘春寿因与被告刘德明合办木材加工厂，需在该块土地上建盖厂房。1996年2月1日，禄丰县仁兴镇人民政府颁发给被告刘德明云建村建字第9600167号云南省

村镇房屋建设准建证，被告在该块土地上新建了建筑面积为433.5平方米的木材加工厂，进行木材加工，该木材加工厂建盖房屋占用了原告承包的土地面积119.68平方米。被告刘德明建盖木材加工厂虽取得准建证，但未依法办理审批手续，未经确认拥有建设用地使用权。

原告曹光晶于2006年向法院起诉被告刘德明，要求其拆除该块土地上的建筑物，恢复原状。法赔偿3000元经济损失。法院受理后，于2006年8月24日作出（2006）禄民初字第549号民事判决书，判决：1. 由被告刘德明赔偿原告经济损失3000元；2. 驳回原告的其他诉讼请求。宣判后，被告刘德明不服一审判决，上诉于楚雄彝族自治州中级人民法院，经审理，楚雄彝族自治州中级人民法院于2006年11月28日作出（2006）楚中民一终字第302号民事裁定书，裁定：1. 撤销禄丰县人民法院（2006）禄民初字第549号民事判决书；2. 驳回被上诉人（原审原告）曹光晶的起诉。

此后，原告曹光晶到相关行政主管部门信访，禄丰县国土资源局于2007年5月22日、2008年7月24日进行过答复。2009年9月25日禄丰县国土资源局作出禄国土资行罚〔2009〕21号国土资源行政处罚决定书，被处罚人为刘春寿，处罚如下："一、限你户在收到本处罚决定书之日起15日内自行拆除在非法占用的土地上建盖的建筑物和其他设施，恢复土地原状。二、并处非法占用土地每平方米15元的罚款，合计罚款2475元。"法院于2010年1月13日作出（2010）禄行非诉字第2号行政裁定书，裁定：准予执行申请执行人禄丰县国土资源局作出的禄国土资行罚〔2009〕21号国土资源行政处罚决定书。禄丰县国土资源局向本院申请强制执行，被告刘春寿、刘德明自行拆除了建盖在争议地上的建筑物。此后，原告曹光晶在争议地建砌了围墙，被告刘春寿、刘德明在此围墙内又砌了一堵墙。原告曹光晶现诉至法院要求判决被告停止在原告承包土地上支砌墙体、堆放杂物的行为并拆除墙体、运走拆除的物料、垃圾和杂物；由被告赔偿原告经济损失26227元（农作物经济损失8627元、误工费13600元、交通住宿费4000元）。

【案件焦点】

曹光晶是否实际取得土地承包经营权。

【法院裁判要旨】

云南省楚雄彝族自治州禄丰县人民法院经审理认为：1998年4月15日，原告

曹光晶向村集体承包经营位于仁兴镇煤校岔路口的面积为0.34亩的土地，承包期限为1998年1月1日至2027年12月31日，并于2007年8月20日取得（2007）第31020105011号农村土地承包经营权证。被告刘德明于1996年2月1日取得禄丰县仁兴镇人民政府颁发的村镇房屋建设准建证后，即在该块土地上先行建盖了厂房。原、被告分别持有的《农村土地承包经营权证》和《村镇房屋建设准建证》均是针对同一块土地使用权颁发的。被告方取得《村镇房屋建设准建证》及建盖厂房在先，原告取得《农村土地承包经营权证》在后，原告曹光晶在1998年4月15日签订承包合同后，实际上未取得争议土地的承包经营权，也未对该块土地进行过管理。被告刘德明建盖在双方争议土地上的建筑物和其他设施，根据禄丰县国土资源局于2009年9月25日作出的禄国土资行罚〔2009〕21号国土资源行政处罚决定书，被处罚决定拆除。该行政处罚决定书经本院于2010年1月13日作出（2010）禄行非诉字第2号行政裁定书，裁定准予执行后，经禄丰县国土资源局申请，本院进行强制执行，将该土地上的建筑物和其他设施进行了拆除。禄丰县国土资源局只是要求被告拆除地面附属物，并未确定争议土地的承包经营权。且被告方拆除争议地地面附属物后并未将该土地交给原告使用。其现在所提交的证明材料均无法证明该争议地已经交付给其管理经营，原告至今实际上尚未取得该争议地的承包经营权。本案案情符合《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第一条第二款“集体经济组织成员因未实际取得土地承包经营权提起民事诉讼的，人民法院应当告知其向有关行政主管部门申请解决”的情形，本案不属人民法院受案范围。因原告与村集体的承包合同未实际履行，其要求被告赔偿经济损失的诉讼请求，依据不足，不予支持。

禄丰县人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第一款第（四）项、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第一条第二款的规定，作出如下裁定：驳回原告曹光晶的起诉。

【法官后语】

本案发生的根本原因，首先是第一轮农村土地承包后，一些村民法律法规意识淡薄，认为自己承包土地后，对所承包的土地可以任意处分，私自将所承包经营的土地与他人任意调换。如本案所争议的土地，经两次私自调换，才换给了被告刘春

寿管理使用。而第二轮土地承包经营开始时，面对第一轮土地承包所遗留下的问题，发包方没有对所发包的土地现状进行认真核实、摸清基本情况即进行发包。如该案所争议土地在1998年第二轮土地承包时，实际该土地已被二被告在其上建盖了房屋，土地性质已被改变，但发包方仍将该地发包给原告，原告当时对此也未提出任何异议。其次是上世纪九十年代中期，政府大力鼓励发展乡镇企业，对能促进经济发展的一些项目，即使有关手续不合法，也一路绿灯，极力促成。如本案中，被告刘春寿与何绍明户调换取得本案争议地后，与被告刘德明合伙在争议地上建盖房屋，兴办木材加工厂。此时被告刘德明、刘春寿已改变了争议地的土地性质，但仁兴镇人民政府却向被告刘德明颁发了《村镇房屋建设准建证》，导致之后被告刘德明没有为木材加工厂所使用土地办理相关合法审批手续，为此后的争议留下了隐患，双方为此纠纷不断诉讼、信访。法院立案受理后，在审理过程中，当事人的对抗情绪较强，社会不稳定因素增加，虽经审判人员联系多个部门，反复向当事人宣讲相关法律法规，稳定了当事人情绪，排除了不稳定因素，但审判法庭为此也付出了很多，造成审判资源的浪费。

编写人：云南省楚雄彝族自治州禄丰县人民法院　张利宏

6

没有核发土地经营权证，但经过政府协调会讨论、同意而签订的农村土地承包合同应具有法律效力

——连江县琯头镇塘下村村民委员会诉福建粗芦岛农业综合开发有限公司农村土地承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省福州市中级人民法院（2012）榕民终字第1989号民事判决书

2. 案由：农村土地承包合同纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：连江县琯头镇塘下村村民委员会（以下简称塘下村委会）

被告（被上诉人）：福建粗芦岛农业综合开发有限公司（以下简称粗芦岛公司）

【基本案情】

2006年1月1日，原告塘下村委会与被告粗芦岛公司签订一份《土地承包合同》。合同约定："一、承包土地的地点及面积，其中约定了乙方（即粗芦岛公司）所承包的土地位于连江县琯头镇塘下行政村的古湖自然村和青坞自然村及四至，面积共计1858亩，其中水田66亩（承包前已荒芜或改作鱼塘），海域沙滩125亩，林地1300亩，其余为荒地、荒滩、荒坡。二、承包期限为耕地的承包期22年，时间从2006年1月1日起至2027年12月31日止。林地、草地的承包期为50年，时间从2006年1月1日起至2055年12月31日止。海域沙滩部分的承包期为25年，时间从2006年1月1日起至2030年12月31日。三、承包用途：在承包期内乙方对承包土地从事林、果种植，禽、畜饲养，海水养殖及旅游生态等农业综合开发。四、承包金额及付款方式：古湖自然村范围土地承包金计人民币39万元，青坞自然村范围土地承包金计人民币66万元，承包金总计105万元人民币。承包金在本合同签订后50天内，乙方先付给甲方头十年承包金21万元，余款84万元在第十一年的一季度（即2017年第一季度）付清。"

合同签订后，被告于2006年1月13日缴纳承包金11.8万元，第一期的承包金21万元的余款于2008年9月30日付清。2006年8月4日，原、被告签订道路改造协议，约定由被告投资改造现有塘下村青坞自然村及古湖自然村的通村道路水泥路面，随后，被告向连江县发展和改革局立项备案并获同意批复。现该路尚未铺设水泥路面。2009年9月29日，原告村两委换届。2010年11月16日，被告向法院起诉要求确认合同合法有效，并确认其对该合同及附件所涉标的享有承包经营权。诉讼期间，原告提起反诉，法院裁定对反诉不予受理。2011年8月18日，被告向法院申请撤诉。同年12月20日，原告诉至法院以县政府没有批准该合同为由请求确认合同无效并要求被告返还土地。

【案件焦点】

1. 双方签订的《土地承包合同》是否有附件2《承包地界平面示意图》以及

是否经塘下村三分之二以上村民代表同意；2. 双方签订的《土地承包合同》是否经乡镇或上级人民政府批准；3. 双方签订《土地承包合同》后被告是否进行合理有效的开发利用；4. 双方签订的《土地承包合同》是否还有其他导致合同无效的情形。

【法院裁判要旨】

福建省福州市连江县人民法院经审理认为：根据《中华人民共和国农村土地承包法》第四条、第二十二条的规定，农村土地承包合同自依法成立之时生效并应依法保护其长期稳定性。原告主张其所出具的村民代表决议未经三分之二以上村民代表同意，举证不能，不予支持，况且诉争合同在签订后已经琯头镇政府见证和连江县政府会议纪要批准同意。因此根据《中华人民共和国农村土地承包法》第四十八条的规定，可以认定该土地承包合同自成立之日起生效。据此，判决驳回原告连江县琯头镇塘下村村民委员会的诉讼请求。

连江县琯头镇塘下村村民委员会不服一审判决，提出上诉福州市中级人民法院经审理认为：讼争的《土地承包合同》是在当时村委会主持下，征询了村民意见，并制作了书面的村民代表会议记录。合同签订时，琯头镇政府作为见证单位在合同上盖了章，县政府为此也召开了协调会并出具了会议纪要，同意承包土地的要求。由此可见，对于讼争合同的签订，当地镇、县政府是知情并同意的。虽然本案《土地承包合同》的审批手续存在一定的瑕疵，但并不足以影响合同的效力。综上，原审判决认定事实清楚，证据充分，适用法律正确。福州中院判决驳回上诉人连江县琯头镇塘下村村民委员会的上诉，维持原判。

【法官后语】

1. 乡镇或上级人民政府批准《土地承包合同》应以何种形式。

虽然根据《农村土地承包法》第四十八条规定："发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。"但法律并没有规定政府应以何种方式批准。本案中，针对诉争合同，琯头镇政府做了见证并呈报县政府审批，县政府为此召开了协调会并出具了会议纪要，明确同意琯头镇政府关于被告要求承包土地的要求。不能以政府没有下文批复或没有

核发土地经营权证而否定县政府实际上已经就该承包问题进行讨论并同意了该土地承包行为的事实。因此应认定诉争合同已经乡镇或上级人民政府批准。

2. 何种情形会导致《土地承包合同》无效。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定(三)》第三条的规定，被告以设立中的公司名义对外签订合同有效。原告对于被告串通、勾结原告原村委会主要干部而签订诉争合同的主张没有举证，因此法院不予采信。根据《合同法》第五十二条规定，原告主张的其他导致合同无效的情形不在《土地承包合同》规定的范围之内。如果原告认为双方签订的合同中有些内容不够明确，可以在双方协商一致的情况下进行修改、完善和补充。

编写人：福建省福州市连江县人民法院　张婉琴　林清秀

二、承包地征收补偿费用分配

7

不符合收养条件的养女，能否参与集体收益分配

——杨××诉韶关市浈江区犁市镇五四村村民委员会西边岭村民小组等侵犯集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广东省韶关市中级人民法院（2012）韶中法民再终字第7号民事判决书

2. 案由：侵犯集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告（申请再审人）：杨××

原告：杨允金、邓来娣、杨端华、钟子琴、杨崇轮、侯欢兰、杨崇鹏、杨崇丽、杨端雄、朱仁凤、杨崇思、杨坚

被告（被申请人）：韶关市浈江区犁市镇五四村村民委员会西边岭村民小组（以下简称西边岭村民小组）

被告：韶关市浈江区犁市镇五四村村民委员会

【基本案情】

原告杨允金与父亲杨品佳等人于1967年从广东省信宜县迁入西边岭村民小组，后一直在西边岭村民小组生产、生活；原告邓来娣系其妻子，原告杨端华、杨端雄系其儿子，原告杨××系其养女（未办理收养手续），原告钟子琴、侯欢兰、朱仁

凤系其儿媳，原告杨崇轮、杨崇鹏、杨崇丽、杨崇思、杨坚系其孙子女。

杨××生于1991年，出生不久即被遗弃，由杨允金、邓来娣抱养。1997年5月30日杨允金、邓来娣向有关部门交纳了超生子女罚款1400元，曲江县犁市卫生院于1997年6月12日补发了杨××的出生证明，注明属第5胎，曲江县犁市派出所于同月17日为杨××办理了入户杨家的手续，登记为养女。杨××作为杨允金、邓来娣的养女一直在西边岭村民小组居住生活。

上世经八十年代初，农村实行第一轮联产承包责任制时，原告杨允金父亲杨品佳在1981年11月8日向西边岭村民小组交纳了其家人17人，每人30元共510元的入队固（股）金款后才参加西边岭村民小组的第一轮土地承包。

2010年，因建设浈江区工业开发园需要，被告西边岭村民小组大坪山土地被征收。其中，旱地75亩，补偿款合计人民币2227500元。林地75亩，补偿款合计人民币975000元；果树补偿款合计人民币200000元。上述三项补偿款合计人民币3402500元，除开五四村村委会提留款后已于2010年8月27日汇入西边岭村民小组财务彭福尧的账户内。2010年10月25日，被告西边岭村民小组通过召开村民代表大会讨论制订《西边岭村大坪山征地款分配方案》，该分配方案规定：1.1960年以前定居现有人口126人，每人分配20000元（包括每人0.3亩承包地的征地补偿款6405元）；2.1960年以后定居现有人口每人分配2000元；3.1982年以前（含1960年后）定居现有人口每人分配6405元（注：西边岭村民小组在庭审中解释，上述方案中的第2、第3条是合并一起执行的）。原告杨允金等人认为该分配方案侵犯了其合法权益，于2010年11月24日提起诉讼，请求判令两被告向原告支付征地补偿款人民币26万元整，两被告负连带清偿责任。

【案件焦点】

原告杨允金等依法是否应与其他村民享有平等的分配权利。

【法院裁判要旨】

广东省韶关市浈江区人民法院经审理认为：根据《广东省农村集体经济组织管理规定》第十五条规定，原告杨允金在1967年从广东省信宜县迁入西边岭村，后一直在西边岭村生产、生活。据此，原告杨允金等人（不含杨××）属西边岭村集体经济组织的成员，依法应与其他村民享有平等的分配权利，其诉请要求被告支付

征地补偿费24万元，该院依法予以支持。原告杨××是原告杨允金、邓来娣的养女，因原告杨允金、邓来娣生育有子女，不符合收养人的条件。所以，杨允金、邓来娣与杨××之间依法不能形成养父母子女关系。据此，杨××不具有西边岭村集体经济组织成员资格，其诉请要求被告支付征地补偿费2万元，该院依法不予支持。依照《中华人民共和国物权法》第五十九条第一款及第二款第（三）项、第六十三条第二款和《中华人民共和国收养法》第六条、第十五条的规定，韶关市浈江区人民法院作出如下判决：1. 限被告西边岭村在本判决生效后3日内给付原告杨允金等人（不含杨××）人民币24万元；2. 驳回原告杨××的诉讼请求；3. 驳回原告杨允金等人（不含杨××）的其他诉讼请求。

一审判决生效后，杨××不服而向韶关市中级人民法院申请再审，该院再审认为：本案争议的焦点是申请再审人杨××是否具有西边岭村村民资格，是否有权享受相应的土地补偿款。根据再审查明的事实，杨××作为杨允金、邓来娣一家的家庭成员，一直在西边岭村民小组居住生活，依法具有西边岭村村民资格，当然亦有权与其他村民一样享受相应的土地补偿款。一审以杨允金、邓来娣生育有子女，不符合收养人的条件，所以，杨允金、邓来娣与杨××之间依法不能形成养父母子女关系，杨××不具有西边岭村集体经济组织成员资格为由，判决驳回杨××的诉讼请求，理由不当。退一步讲，即使杨允金、邓来娣与杨××之间依法不能形成养父母子女关系，但杨××于1997年6月17日入户杨允金家，其作为杨允金、邓来娣一家的家庭成员，一直在西边岭村民小组居住生活，亦具有西边岭村村民资格，有权享受相应的土地补偿款。因此，一审在这一问题上的认定与处理显属不当，应予纠正。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十六条第一款、第一百五十三条第一款第（二）项、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条的规定，韶关市中级人民法院作出如下判决：

一、撤销韶关市浈江区人民法院（2011）韶浈法民一初字第40号民事判决。

二、限西边岭村民小组在本判决生效后3日内给付杨允金等人（含杨××）人民币每人各2万元共计26万元。

三、驳回杨允金等人（含杨××）的其他诉讼请求。

【法官后语】

本案系农村集体所有的土地被征收后所获得的土地补偿款在该集体经济组织成员之间应如何分配所引发的纠纷。从双方引发纠纷时起至该案再审审理完毕的整个过程来看，本案争议的焦点主要有以下两点：

1. 杨××是否具有西边岭村村民资格。

因土地补偿款应在集体经济组织成员之间进行分配，故杨××是否为该集体经济组织成员即其是否具有西边岭村村民资格便成为本案的焦点。杨××于1997年6月17日入户西边岭村民小组杨允金家，其作为杨允金、邓来娣一家的家庭成员，一直在西边岭村小组居住生活。因此，杨××依法具有西边岭村村民资格。

2. 杨允金等人是否具有平等的土地补偿款收益分配权。

在本案诉讼中，西边岭村民小组并未否定杨允金等人的西边岭村民资格，也并未剥夺杨允金等人以集体经济组织成员身份分配集体所有土地补偿款的权利。其纠纷原因是在通过村民代表大会讨论制订的《西边岭村大坪山征地款分配方案》中，没有分配给杨允金等十三人与其他村民同等的土地补偿款。也就是说，村民小组能否通过以村民代表大会这种民主决策制订的分配方案来否定杨允金等人的平等分配土地补偿款的权利。根据《农村土地承包法》第十八条中“土地承包应当遵循以下原则：（一）按照规定统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利”的规定，集体经济组织成员在承包经营集体所有的土地时应当依法平等地行使权利。参照该条规定，集体经济组织成员在分配集体经济组织的土地因被征收而获得的土地补偿款时，亦应平等地行使权利，平等地获得土地补偿款。因此，虽然西边岭村民小组所制订的《西边岭村征地款分配方案》是按民主程序在村民小组会议上通过的，但因该分配方案剥夺了杨允金等人对于土地补偿款的平等分配权，故法院应当对此予以纠正，支持杨允金等人平等分配土地补偿款的请求。

编写人：广东省韶关市中级人民法院　王华明

8

本案应以原始土地承包合同作为承包地征收补偿费用的分配依据

——张青玲、张玉萍诉张俊承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

青海省海西蒙古族藏族自治州都兰县人民法院（2012）都民一初字第188号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告：张青玲、张玉萍

被告：张俊

【基本案情】

原、被告系都兰县察苏镇北园村村民，为亲姐弟关系。察苏镇北园村1991年土地详查统计表（以下简称统计表）证实，1991年原、被告父亲在世时只有其父亲一人有户口，家庭成员为6人。张青玲、张玉萍、张俊、张杰及其母亲5人均没有户口。该份统计表上记载原、被告家共有土地18.6亩。到2007年第二次土地承包经营权证进行补发或换发时，土地经营权证只有被告张俊一人姓名，无其他共有人姓名。2011年都兰县为发展经济的需要，征用了原、被告家承包地11.32亩，并支付耕地补偿费295452元。该征地补偿款由张俊一人领取，其曾出具一份协议证实，给原告张青玲50000元，但原告只承认收到20000元。

【案件焦点】

土地补偿费是否为张俊一人所有，张青玲、张玉萍是否应参与分配。

【法院裁判要旨】

青海省海西蒙古族藏族自治州人民法院经审理认为：家庭联产承包责任制是指农户以家庭为单位向集体组织承包土地等生产资料和生产任务的农业生产责任制形式。承包人在承包期内对承包的土地依法享有占有、使用、收益等权利，承包地被依法征收的，承包人有权依法获得相应的补偿。本案中，虽然承包的土地都在被告张俊为户主的名下，但二原告与被告张俊作为同一家庭成员，享有对承包土地的经营使用权。现国家因建设的需要，征收了原告张青玲、张玉萍和被告张俊家庭联产承包的耕地，对于这笔承包地征收补偿费，原告张青玲、张玉萍和被告张俊享有同等分配的权利（295452 元 ÷ 3 人 = 98484 元/人），故对于原告张青玲、张玉萍要求被告张俊返还承包地征收补偿费的请求，本院应予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、《中华人民共和国农村土地承包法》第十六条第一款第（二）项、第三十条和《中华人民共和国物权法》第四十二条第（二）款、第一百三十二条、《中华人民共和国民法通则》第一百一十七条第一款的规定判决如下：

被告张俊返还原告张青玲承包地征收补偿费 78484 元、张玉萍承包地征收补偿费 98484 元，于本判决书生效后 15 日内付清。

【法官后语】

家庭联产承包责任制是指农户以家庭为单位向集体组织承包土地，原、被告的父亲在世时以其家庭名义承包了土地，原始土地承包合同上也显示是原、被告三人都拥有土地使用权，对承包的土地在承包期内依法享有占有、使用、收益等权利。虽然土地已经进行了第二轮承包，承包的土地都在被告张俊为户主的名下，但二原告与被告张俊作为同一家庭成员，且没有被另行分配土地，故张青玲、张玉萍享有对承包土地的经营使用权。现国家因建设的需要，征收了原告张青玲、张玉萍和被告张俊家庭联产承包的耕地，对于相应的征收补偿费，原告张青玲、张玉萍和被告张俊享有同等权利，应当均等分配。

编写人：青海省海西蒙古族藏族自治州都兰县人民法院　乌兰齐齐格

9

村集体款项分配引发的纠纷法院应否受理

——扬中市八桥镇长胜村北区10组诉王友中不当得利案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

江苏省镇江市中级人民法院（2012）镇民终字第0977号民事裁定书

2. 案由：不当得利纠纷

3. 当事人

原告：扬中市八桥镇长胜村北区10组（以下简称长胜村10组）

被告：王友中

【基本案情】

2010年1月27日，八桥镇长胜村村民委员会与原告签订协议一份，就238省道代征地补偿和调田改水费补贴原告85000元。同日，八桥镇长胜村村民委员会向原告出具欠条一份，金额为103000元，两项合计188000元。次日，原告委托村民代表郭某、王某某、印某、王某、张某、郭某某将上述188000元转入被告王友中的账户保管，村民签字确认。2011年腊月二十六，被告将所保管的188000元分给长胜村北区10组村民每人800元，共计78400元，余款109600元由被告王友中与张某、郭某、王某某、印某作为队委上访办事费用、务工补贴、差旅费、招待费等予以私分。后原告索款无着，引起本案诉讼。

【案件焦点】

扬中市八桥镇长胜村北区10组集体所有的款项分配产生的争议是否属于法院受理范围。

【法院裁判要旨】

一审法院经审理认为：本案名为不当得利，实际为土地征用补偿款的再次分配；加之，原告已形成土地征用补偿款分配方案，村民亦已据此领取了补偿款，现原告推翻原分配方案，而追索土地征用补偿费，根据相关规定，不属于法院受理的范围。

一审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第一款第（四）项的规定，裁定如下：驳回原告扬中市八桥镇长胜村北区10组的起诉。

长胜村10组提出上诉。二审法院经审理认为：从本案争议的内容看，以长胜村10组名义提起诉讼的村民们认为对该组集体所有的款项尚未形成有效的分配方案，而王友中在内的部分村民则认为已形成分配方案并已基本履行完毕，目前只有三户未签字领款。因此本案争议的实质是就长胜村10组集体所有的款项如何分配产生的争议。该争议应由村民充分沟通以村民自治确定合理分配方案的方式予以处理，而不是通过司法程序确定分配方案。故原审法院裁定驳回长胜村10组的起诉，结论并无不当。因本案对双方争议不作实体处理，故对王友中等村民提出的款项分配方案及其效力，不予理涉。镇江市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第一款第（四）项及第一百五十四条之规定，裁定如下：驳回上诉，维持原裁定。

【法官后语】

农村征地补偿款分配纠纷，是指村民委员会或由村民小组在分配土地征用补偿费用时，在村民中实行不平等分配，不分或少分给一部分村民土地征用补偿费用而引发的纠纷。该类纠纷是否属于民事诉讼范围，尚存在争议。有人认为，土地征用补偿费用的分配，是集体经济组织内部事务的处理，不是平等主体之间的民事行为。土地征用补偿费用的分配纠纷，属国家建设征用土地中出现的纠纷，只能由有关行政部门协调解决，且《土地管理法实施条例》第二十六条明确规定："市、县和乡（镇）人民政府应当加强对安置补助费使用情况的监督。"《村民委员会组织法》第四条规定："乡、镇人民政府对村民委员会的工作给予指导、支持和帮助。"故当村民与村委会或村民小组因征地补偿费问题发生争议时，市、县、乡（镇）政府应当解决，责无旁贷。所以，土地征用补偿费用分配纠纷不属于人民法院管辖。也有人认为，依照《土地管理法》第十条的规定，农村集体土地所有权的性质属于村农民集体所有，集体经济组织是代表农民集体对其所有的集体土地行使经营、管

理、收益权的机构，与其成员之间地位平等。集体经济组织分配土地征用补偿费用的行为，是依法行使集体土地的经营、管理、收益权的具体体现，是一种民事行为。因此，此类纠纷属民事诉讼受案范围。

关于此类纠纷，人民法院应否作为民事案件受理，最高人民法院的有关解释曾作出前后不一的规定。但是在2005年7月29日，出台法释（2005）6号《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》，其第一条即明确指出，“集体经济组织成员就用于分配的土地补偿费数额提起民事诉讼的，人民法院不予受理”。解决了司法实践中对这类案件是否受理处理不一、随意性较大的问题。

同时，根据江苏省高级人民法院2001年全省民事审判工作座谈会纪要之规定：“涉及大面积土地的重新调整或者群体性利益的重新分配的农业承包合同纠纷、追索土地征用补偿费等案件，不属于民事诉讼的受案范围，如已立案，应裁定驳回起诉，告知原告通过其他程序申请解决。”根据此规定，本院认为该案虽名为不当得利，实为土地征用补偿款的再次分配，加之，原告已形成土地征用补偿款分配方案，村民亦已据此领取了补偿款，现原告拟推翻原分配方案而追索土地征用补偿费，故本案的实质是就长胜村10组集体所有的款项如何分配产生的争议，该争议应由村民通过民主程序以村民自治方式予以处理，而不是通过司法程序确定分配方案。综上，本案不属于法院受理的范围。

编写人：浙江省嘉兴市嘉善县人民法院　陈旻

10

户籍是否是判断取得集体经济组织成员资格的唯一因素

——胡芹芬、李亮亮诉晋宁县昆阳街道办事处汉营村村委会西汉营村小组侵犯集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

云南省昆明市晋宁县人民法院（2012）晋民初字463号民事判决书

2. 案由：侵犯集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告：胡芹芬、李亮亮

被告：晋宁县昆阳街道办事处汉营村村委会西汉营村小组

【基本案情】

1999 年胡芹芬与李干结婚，胡芹芬、李亮亮（胡芹芬与前夫所生之子）的户口于 2004 年 8 月 19 日迁入晋宁县昆阳街道办事处汉营村村委会西汉营村小组。之后，胡芹芬携李亮亮在昆明做生意、务工，未在西汉营村小组生活、常住，二人未在该小组承包土地，也未履行村民义务。2007 年 9 月 13 日，胡芹芬与李干在昆明市西山区民政局协议离婚。2010 年 9 月 13 日至 2012 年 1 月 17 日，西汉营村小组先后四次向该组成员就土地征收补偿款进行分配，人均 19544. 57 元，上述四笔款项均未分配给原告胡芹芬、李亮亮。

【案件焦点】

胡芹芬、李亮亮具有西汉营村小组的户口是否能成为取得该小组集体经济组织成员资格的依据，进而可否分得征地补偿款。

【法院裁判要旨】

云南省昆明市晋宁县人民法院经审理认为：本案系一起因土地补偿款分配引发的纠纷，双方主要争议焦点为胡芹芬、李亮亮有无分配征地补偿款的资格问题。可否分得征地补偿款应以是否取得集体经济组织成员资格来判断，这需在尊重村民自治的前提下，结合户籍因素、土地承包关系和生活保障基础以及是否在该农村集体经济组织中生产、生活作综合考量。本案中，首先胡芹芬、李亮亮户口迁至西汉营村小组后，结合庭审中二原告自述其主要在昆明做生意、务工，未在西汉营村小组生活、常住，这一事实有昆明市西山区档案馆出具的结婚登记申请书及昆明市西山区民政局出具的离婚协议予以佐证。其次，两原告未在西汉营村小组承包、经营土地，而是以做生意、务工为主要生活来源，这表明胡芹芬、李亮亮并非以承包经营集体经济组织的土地为基本生活保障，这与以承包经营集体经济组织农村土地为基本生活保障的农业人口有着明显区别。再次，胡芹芬、李亮亮未参与西汉营村小组

集体经济组织的相关公共事务及公共设施建设，未履行村民义务。可见二原告与被告不存在较为固定、紧密的生产、生活依赖关系。因此，胡芹芬、李亮亮虽有西汉营村小组所在地常住户口，但不具有被告农村集体经济组织成员资格，无权参与被告土地补偿费的分配，故本院对二原告的诉请依法不予支持。

云南省晋宁县人民法院依照《中华人民共和国民法通则》第五条、第七十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零七条第一款、第一百三十八条之规定，作出如下判决：驳回原告胡芹芬、李亮亮的诉讼请求。

【法官后语】

本案处理重点主要是对于集体经济组织成员资格的理解，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条规定，农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。但已报全国人大常委会、国务院备案的地方性法规、自治条例和单行条例、地方政府规章对土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法另有规定的除外。是否具有集体经济组织成员资格，应当在尊重村民自治的前提下，结合户籍因素、土地承包关系、生活保障基础、是否在该农村集体经济组织中生产、生活以及是否履行村民义务作综合考量。

具体到本案，胡芹芬、李亮亮户口虽已迁至西汉营村小组，但其并非以承包经营该集体经济组织的土地为基本生活保障，未参与该集体经济组织的相关公共事务及公共设施建设，未履行村民义务，与被告不存在较为固定、紧密的生产、生活依赖关系。法院遂认定胡芹芬、李亮亮虽有西汉营村小组所在地常住户口，但不具有被告农村集体经济组织成员资格，从而无权参与被告土地补偿费的分配。

随着我国经济体制改革的不断深入，我国农村集体经济日益壮大，特别是随着城市化、城镇化进程加快，城市周边地区和农村土地大量被征收，集体经济组织因此获得大量征地补偿费，由此衍生出一系列侵犯土地承包经营权、侵犯集体经济组织成员权益纠纷案件，且案件数量迅速增长，经济利益分配矛盾和其他矛盾日益突出，同时这些矛盾也是法院受理的“三农”案件中比较棘手的类型。应当坚持有资

格才有权利，成员资格确认问题是农村土地补偿费分配纠纷案件的核心问题。在户籍管理日渐宽松的情况下，单纯以户籍为标准无法解决实际问题，集体经济组织成员资格认定容易出现简单化和扩大化。具体可以考虑在坚持男女平等原则的前提下，以户籍与利益相结合原则界定集体经济组织成员资格：(1) 户籍在本农村集体经济组织，对本农村集体经济组织尽到义务的，确定为具有农村集体经济组织成员资格，从而参加征地补偿费分配。(2) 户籍地不在本集体经济组织，但主要收入来源于本集体经济组织，与本集体经济组织有着利益上的牵连，对本集体经济组织的土地享有期待权，且与本集体经济组织其他成员履行了同样的义务，可视为本集体经济组织成员。以户籍与利益、义务相结合原则来确认农村集体经济组织成员资格，既可以最大程度尊重农村农民的风俗习惯，又有利于保护农村集体经济组织及其成员的积极性和合法权益，充分体现了权利与义务对等的原则。

编写人：云南省昆明市晋宁县人民法院　薛彦林

11

婚后落户人员的集体经济组织成员资格认定问题

——邵春刚诉盘锦市双台子区双盛街道办事处宋家村村民委员会承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

辽宁省盘锦市双台子区人民法院（2012）双民二字第00020号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿分配纠纷

3. 当事人

原告：邵春刚

被告：盘锦市双台子区双盛街道办事处宋家村村民委员会

【基本案情】

1987年12月27日，原告邵春刚与宋家村六组村民霍彩清登记结婚，并在宋家村六组生产生活。1996年8月22日，邵春刚的户籍由辽宁省北镇县（现北镇市）柳家乡东青村迁入宋家村六组，2001年土地调整时原告分得一亩荒地耕种至工业园征地前。2010年被告制定工业园征地资金（补偿费用）分配方案，方案规定：集体经济组织成员娶妻和出生的子女及招婿进来的人员，可以参加分配，但自然增长户口是非农业家庭户口的不享受待遇，分配资金从公用地占地资金中支出，但必须由迁出地县级以上农业部门出具未承包土地的证明。原告邵春刚原户籍所在地，北镇市柳家乡东青村村民委员会出具证明证实：邵春刚将户口由北镇市柳家乡东青村三组迁出后，土地已全部收回。宋家村村民委员会以证明非县级以上农业部门出具为由，认为原告不享有土地补偿费的分配权。原告对宋家村村民委员会制定的土地调整实施方案及工业园征地资金分配方案持有异议，向本院提起诉讼，要求享有宋家村村民同等土地补偿费的分配权。

【案件焦点】

原告邵春刚与被告盘锦市双台子区双盛街道办事处宋家村村民委员会六组其他村民是否享有同等土地补偿费的分配权。

【法院裁判要旨】

辽宁省盘锦市双台子区人民法院经审理认为：根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条之规定，土地补偿费的性质是对集体土地所有权的补偿，原告只要具有宋家村集体组织成员资格，即应当享有均等分配土地补偿费的权利。根据《辽宁省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》第六条第（二）项之规定："与本集体组织成员结婚且户口迁入本村的属于具有土地承包经营权的新增人口"；《中华人民共和国婚姻法》第九条规定："登记结婚后，根据男女双方约定，女方可以成为男方家庭成员，男方可以成为女方家庭成员"；《中华人民共和国妇女权益保障法》第三十三条第二款规定："因结婚男方到女方住所落户的，男方和子女享有与所在地农村集体经济组织成员平等的权益"。原告邵春刚与宋家村六组村民霍彩清结婚，迁入被告处生产、生活，其户口也从原集体经济组织

迁出，并依法登记为被告常住户口，原居住地北镇市柳家乡东青村三组已将邵春刚所承包土地全部收回，其已脱离了原集体经济组织成员，故原告邵春刚具有宋家村六组集体经济组织成员资格，且原告已分得土地耕种至征地前，以土地为主要生活保障。被告抗辩：原告耕种的是荒地，不是承包地，其不是集体经济组织成员，不应享受同组村民的待遇，该抗辩理由无法律依据，且与法规相悖，法院不予支持。依照《中华人民共和国婚姻法》第九条、《中华人民共和国妇女权益保障法》第三十三条第二款、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条之规定，作出如下判决：

原告邵春刚与被告盘锦市双台子区双盛街道办事处宋家村村民委员会六组其他村民享有同等土地补偿费的分配权。

【法官后语】

随着时代的发展，城市的土地资源逐渐匮乏，随之而来的是城市土地的扩展，城乡结合部的农村集体土地被征收，在土地征收的过程中，农村"集体成员的资格"认定问题暴露出来，致使这类案件在审判实践中处理很棘手，处理不好容易引起群体事件，因为征地补偿费分配问题涉及个人利益，后加入集体组织的成员往往被当地集体经济组织成员在制定分配方案时排除在外，利益被剥夺，致使本案类似案件呈上升趋势。

根据最高人民法院有关司法解释和审判实践经验，确定农村集体成员的资格，应当坚持以下三个原则：1. 必须由集体组织为农村居民提供最基本的生活保障。在国家为农村居民提供最基本的生存保障之前，农村集体经济组织必须为其提供基本的保障，即农村集体土地。2. 哪块土地为农村居民提供最基本的生存保障，他就是拥有该块土地的农村集体经济组织的成员。3. 农村居民只能在一个农民集体内享有权利，不能同时享有两个或者多个集体成员的权利。

具体来说，可以结合以下两个标准进行分析判断：第一个标准是户口，一般来说，只要户口在该集体组织的，就应该认定户口上记载的人是该集体的成员；第二个标准看是否需要该农村集体的土地为其提供基本的生存保障。前一个标准可以看做是形式标准，后一个标准可以看做是实质标准，在具体案件的审理中，应注意将

形式标准和实质标准结合起来，才能正确处理案件。

"农村集体成员有两个特征：一是平等性，即不分加入集体时间长短，不分出生先后，不分贡献大小，不分有无财产投入等，其成员资格一律平等。二是地域性和身份性。一般来说，农村集体成员往往就是当地的村民，他们所生子女，自出生后自动取得成员资格。此外，也有的成员是通过婚姻或收养迁入本集体取得成员资格。也有是因移民迁入本集体而取得成员资格。"①

本案中，集体经济组织的分配方案中将迁入本集体的女婿排除在征地补偿费用分配之外，与法相悖，是对原告权利的剥夺，原告应为本集体经济组织成员，并具有与其他成员同等的权利。

编写人：辽宁省盘锦市双台子区人民法院　吕民

12

取得土地承包经营权是获得承包地征收补偿款的前提

——朱国贞诉缙云县七里乡七里村村民委员会承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

浙江省丽水市缙云县人民法院（2012）丽缙民初字第890号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告：朱国贞

被告：缙云县七里乡七里村村民委员会

---

① 胡康生主编、全国人大常委会法工委编：《中华人民共和国物权法释义》，法律出版社2007年版，第141页。

【基本案情】

朱国贞在浙江省缙云县七里乡七里村后山头处有一耕地，面积1.25亩。耕地以南有一口水塘，面积320平方米。自1979年分户以来，水塘一直用于朱国贞的耕地灌溉。2011年4月，因金丽温高速铁路火车站建设，水塘被征用，补偿款于同年7月拨付到村集体账户。朱国贞认为，水塘长期以来用于自己耕地灌溉，已经有30余年历史。水塘的养殖、清淤、修理等日常维护均由自己负责，村集体没有出过一分钱，补偿款应归自己所有。此前曾有先例，2007年7月，当时下麻车公路拓宽改造征用部分塘岸，补偿款也是发放给朱国贞。2011年10月初，农田、山坡地和林地补偿款已经全部发放到户。唯独水塘的补偿款，到现在为止，还被村集体非法占有。缙云县七里乡七里村村民委员会认为，一直以来，上级政府在该村征用土地用于承建的七里小学、煤场等，其范围内的一切水塘款均归集体所有。同时，2011年9月4日该村召开的村民代表会议上一致通过金温铁路扩能改造工程（即金丽温高铁）红线范围内征用的水塘土地征用款归集体所有，青苗补偿款归灌溉户所有。另外，第二轮土地承包合同中，只有水田承包面积和范围，水塘统一归集体所有，便于农户灌溉用水，村集体不承包给个人，个人更不可以享有水塘所有权，并且乡政府对该村和灌溉户之间的水塘征用款发放的处理意见也明确同意村民代表大会所作的决议。

【案件焦点】

1. 涉案水塘使用权归谁所有；2. 涉案水塘的征收补偿款应归谁所有。

【法院裁判要旨】

浙江省丽水市缙云县人民法院经审理认为：土地补偿款首先是归农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组所有，但可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。在本案中，原告未与被告签订水塘承包协议，且被告通过民主议定程序，未决定将水塘征地补偿款分配给原告，故原告要求被告返还水塘补偿款5897元的诉求，事实依据不足。

浙江省缙云县人民法院依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条第一款、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定，判决如下：驳回原告朱国贞的诉讼请求。

【法官后语】

本案处理的重点主要在于水塘的补偿款归属问题。我国《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条规定，农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。但已报全国人大常委会、国务院备案的地方性法规、自治条例和单行条例、地方政府规章对土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法另有规定的除外。在本案中，原告未与被告签订水塘承包协议，不能证明其对水塘享有承包经营权，因此也就不能获得水塘被征收的补偿费用。本案也提示我们，在该类事件中，原告如果要保护自己的合法权益，签订相应的承包协议是必不可少的。

编写人：浙江省丽水市缙云县人民法院　李少青

13

与继父母形成扶养关系的继子女应当享有继父母所在村集体经济组织成员资格

——杨晓伟诉厦门市翔安区新店镇鼓锣社区居民委员会第一居民小组侵害集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省厦门市中级人民法院（2012）厦民终字第920号民事判决书

2. 案由：侵害集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：杨晓伟

被告（被上诉人）：厦门市翔安区新店镇鼓锣社区居民委员会第一居民小组（以下简称鼓锣一组）

【基本案情】

杨晓伟之母洪素女于2000年向厦门市同安区人民法院提起离婚之诉，后法院判决洪素女与杨新丁离婚，婚生子杨晓伟由洪素女抚养。2005年6月15日，洪素女与鼓锣一组居民李当家登记结婚，并于2006年8月11日将户籍从厦门市同安区澳溪村迁入鼓锣一组。2011年4月13日，杨晓伟亦因子女投靠父母将户籍从澳溪村迁入鼓锣一组。2011年1月30日，因保障性住房项目建设需要，鼓锣一组所属的部分土地被依法征用，并获取了相应的征地补偿款。鼓锣一组于2011年5月26日制定了征地补偿款分配方案，向符合条件的人口每人分配80940元，但未分配给杨晓伟。另查明，杨晓伟自2000年就开始在鼓锣社区生活居住，并在鼓锣社区行使选举权；杨晓伟户籍从迁出澳溪村后，原承包的责任田已归还所在的小组，也不再享有任何相关待遇。二审中，杨晓伟提交三份户籍情况表，拟证明郭晓琳等人均是2011年1月30日之后才将户口迁入鼓锣一组，但都获得征地补偿款。对此鼓锣一组认为，以上证据与本案无关联性，鼓锣一组不认可杨晓伟的集体经济组织成员资格。另查明，杨晓伟的母亲洪素女已分配到征地补偿款。

杨晓伟认为，其户籍在鼓锣一组，居住生活和生活基础都在鼓锣一组，系鼓锣一组的集体经济组织成员，依法享有与小组其他成员一样分得征地补偿款的成员权。鼓锣一组的行为已经侵犯了杨晓伟的合法权益。鼓锣一组辩称，杨晓伟不具有鼓锣一组集体经济组织成员资格，没有权利得到征地补偿款。杨晓伟并非是鼓锣一组原始经济组织成员，并没有承包鼓锣一组的任何土地，现在户籍政策归公安管理，户籍的迁入并没有征得鼓锣一组的同意。鼓锣一组为自治组织，杨晓伟要成为集体经济组织成员，需征得鼓锣一组的同意。

【争议焦点】

1. 杨晓伟是否享有分配此次征地补偿款的主体资格；2. 杨晓伟作为继子能否有享有与李当家婚生子女同等的权利义务。

【法院裁判要旨】

福建省厦门市翔安区人民法院经审理认为：本案双方主要争议焦点为杨晓伟有无分配此次征地补偿款的资格问题。可否分得征地补偿款要以是否取得集体经济组织成员资格来判断，集体经济组织成员的取得需在尊重村民自治的前提下，结合户

籍因素、土地承包关系和生活保障基础作综合考量。本案中，杨晓伟将户籍迁入鼓锣一组之前，在同安区莲花镇澳溪村有承包责任田，虽然其户籍迁入鼓锣一组后原在澳溪村承包的责任田已归还所在的小组，不再享有任何相关待遇，但杨晓伟将户籍迁入鼓锣一组的时间是在征地公告发布之后。杨晓伟主张讼争征地补偿款的分配是以分配方案制定时间即2011年5月26日为截止时间，但其提供的鼓锣一组征地补偿款分配方案中并未体现，且鼓锣一组亦辩称征地补偿款分配截止时间以征地公告时间为准，故杨晓伟要求鼓锣一组向其支付80940元征地补偿款的诉讼请求，不予支持。厦门市翔安区人民法院判决：驳回杨晓伟的诉讼请求。

杨晓伟持原审意见提出上诉。

厦门市中级人民法院认为，本案的焦点在于杨晓伟是否具备鼓锣一组集体经济组织成员资格。杨晓伟自2000年即生活在鼓锣一组，此时其尚未成年，是由继父李当家抚养，其已经与李当家形成了事实上有扶养关系的继父与继子女关系。依照《中华人民共和国婚姻法》第二十七条的规定，其应当享有与李当家婚生子女相同的法律权利及义务。从2000年至2011年长达11年的时间里，杨晓伟一直生活在鼓锣一组，其母亲洪素女亦已分到征地补偿款。可见杨晓伟的生活保障基础在鼓锣一组，与鼓锣一组形成了较为固定的生产生活关系。虽征地公告发布于2011年1月30日，但杨晓伟二审已提供证据证明在此后户口迁入鼓锣一组的郭晓琳等人也分到征地补偿款，鼓锣一组亦认可该事实。故杨晓伟上诉称分配方案截止时间并非2011年1月30日而是2011年5月26日，予以采信。综上，杨晓伟已经具备鼓锣一组集体经济组织成员资格，应与鼓锣一组集体经济组织的其他成员具有同等分配征地补偿款的权利。厦门市中级人民法院判决：

一、撤销厦门市翔安区人民法院（2011）翔民初字第1635号民事判决；

二、被上诉人厦门市翔安区新店镇鼓锣社区居民委员会第一居民小组于判决生效之日起十五日内支付上诉人杨晓伟征地补偿款80940元。

【法官后语】

本案系侵犯集体经济组织成员权益纠纷，主要的争议焦点在于上诉人杨晓伟是否具备鼓锣一组的集体经济组织成员资格。因法律并无对集体经济组织成员资格认定的明文规定，在审判实践中对此有众多观点。从审判实践分析，侵害集体经济组

织成员权益纠纷案件多发且情形各有不同。笔者认为，判断是否具备集体经济组织成员资格需在尊重村民自治的前提下，以是否形成较为固定的生产、生活条件为基本条件，并结合是否具有依法登记的集体经济组织所在地常住户口，作为判断是否具有集体经济组织成员资格的一般原则。再根据具体案件，综合考虑户籍流转、土地承包、宅基地使用、生产与生活基础、工作及身份情况等因素进行判断。具体到本案而言，杨晓伟系鼓锣一组的成员李当家的继子，在二审法庭调查中，鼓锣一组代理人曾明确表示未分配征地补偿款给杨晓伟正是因为其是继子而非亲子。所以本案杨晓伟能否享有与李当家亲子同等的权利义务成为本案的焦点。根据《婚姻法》第二十七条规定，继父母与继子女间，不得虐待或歧视。继父或继母和受其抚养教育的继子女间的权利和义务，适用本法对父母子女关系的有关规定。可见，形成抚养关系的继父母子女间的权利义务，完全等同于生父母与子女间的权利义务。而在现实生活中，继子女与继父母之间的关系大致有如下几种情况：(1) 前夫或前妻的子女与继父或继母长期生活在一起，形成了事实上的扶养关系，继子女与继父母之间的权利、义务关系与生父母子女关系相同，互有继承权。(2) 生父母再婚时，子女已长大成人，分居另过或者其生父母再婚后，继子女并未与继父或继母共同生活，而由祖父母或外祖父母扶养教育成人。继子女对继父或继母没有尽过什么赡养义务，没有形成扶养关系。(3) 继子女与继父母共同生活，但继子女的生活费用由其生父或生母供给一部分或全部；或者继父母对继子女尽了抚养、教育义务，而继子女未对继父母尽赡养义务。此种情形一般视为已形成了扶养关系。本案中杨晓伟在其未成年时到鼓锣一组与李当家长期共同生活至今，其已经与李当家形成了事实上的扶养关系。此时，杨晓伟与李当家之间的权利义务关系与生父母子女关系相同。同时杨晓伟长期在鼓锣一组生产、生活，与鼓锣一组形成了较为固定的生产生活关系，其并未纳入国家公务员行列或者加入城镇企业职工社会保障体系。杨晓伟也并未在原户口所在地莲花镇澳溪村分配到征地补偿款。综合以上情况，在鼓锣一组认可李当家及杨晓伟之母的集体经济组织成员资格并发放了征地补偿款的同时，也应认定杨晓伟因与李当家形成扶养关系而继受取得了鼓锣一组的集体经济组织成员资格，该资格不能因其继子的身份而被歧视和剥夺。

编写人：福建省厦门市中级人民法院　许莹

14

代耕行为不能改变承包地的承包主体

——王乙诉泽州县南村镇郎庄村村委会承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

山西省晋城市泽州县人民法院（2012）泽民初字第306号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告：王乙

被告：泽州县南村镇郎庄村村民委员会（以下简称郭庄村委会）

【基本案情】

原告王乙的父亲王小强与被告郎庄村委会签订了农村土地承包合同书，承包土地3.19亩，包括大山口小红地1.1亩，红岑九么地1.19亩。承包期限为30年。1999年6月1日郎庄村委会给王小强发放了泽州县农村土地承包经营权证书。2001年王小强死亡后，其妻王甲再婚，其子王乙年幼随其母亲王甲生活，该土地荒芜无人耕种。2003年郎庄村委会将大山口长喜地0.9亩分给王生福（王小强之父），大山口小红地1.1亩分给了王国永，红岑九么地1.19亩分给王有根耕种，2004年7月王有根又通过郎庄村委会将该1.19亩地交给第三人郎长鱼耕种，2010年该地因建设环城高速绿化带被征用，补偿款23953.69元已发给郎庄村委会。因原告与第三人郎长鱼产生纠纷，郎庄村委会未发放该补偿款。原告王乙于2012年3月诉至法院，要求被告支付原告该补偿款。

【案件焦点】

1. 原告王乙主张分得承包地补偿款的事实依据和法律依据；2. 红岑九么地1.19亩土地的流转是否合法有效。

【法院裁判要旨】

山西省晋城市泽州县人民法院经审理认为：土地承包合同是将国家所有或农民集体经济组织所有的土地以发包的形式交由所在村集体组织的成员耕种、经营，为约束彼此的行为，合理利用土地，保障承包人长期的土地使用权而签订的合同，双方应依约履行各自的义务。原告王乙的父亲王小强与被告郎庄村委会签订了土地承包合同及基本农田保护责任书，承包土地3.19亩，包括红岑九么地1.19亩，承包期限30年。王小强死亡后其子因年幼未耕种土地，致使红岑九么地荒芜，后该地由第三人郎长鱼代为耕种，郎庄村委会认可，有效保护了耕地，但该代耕行为不能改变原告王乙作为王小强的继承人及其本人对土地的承包者主体性质，故征地补偿的款项，应由原告王乙领取。第三人郎长鱼作为实际耕种者，该土地的青苗补偿款应归其所有（郎长鱼已领取）。遂依法判决：

被告郎庄村委会在本判决生效后十日内支付原告王乙红岭九么地土地补偿款23953.69元。

【法官后语】

本案是一起承包地征收补偿费用分配纠纷案，是在农村城镇化进程中，出现的新类型案件。涉及土地的征收补偿费用分配的案件很多，但法律关系不尽相同，本案只是众多类型中的一个个案。本案所涉及的法律问题有两个：一是原告王乙主张分得承包地补偿款的事实依据和法律依据。王乙的父亲王小强与被告郎庄村委会签订了土地承包合同及基本农田保护责任书，承包土地3.19亩，包括红岑九么地1.19亩，承包期限30年。王小强死亡后其子因年幼未耕种土地，由第三人郎长鱼代为耕种，但该代耕行为不能改变原告王乙作为王小强的继承人及其本人对土地的承包者主体性质，故征地补偿的款项，应由原告王乙领取。二是红岑九么地1.19亩土地的流转是否合法有效。土地承包合同是将国家所有或农民集体经济组织所有的土地以发包的形式交由所在村集体组织的成员耕种、经营，为约束彼此的行为，合理利用土地，保障承包人长期的土地使用权而签订的合同。第三人郎长鱼作为实

际耕种者，仅是代耕行为，只能领取该土地的青苗补偿款。法院判决郎庄村委会支付原告王乙红岭九么地土地补偿款，体现了法律稳定农村土地承包制度，维护农村土地承包当事人合法权益的立法精神。

编写人：山西省晋城市泽州县人民法院　尹艳芬

15

集体经济组织成员的征地补偿款分配资格的认定

——杜宇欣诉厦门市灌口镇浦林村村民委员会第三村民小组侵犯集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省厦门市中级人民法院（2012）厦民终字第3128号民事判决书

2. 案由：侵犯集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告：杜宇欣

被告：厦门市灌口镇浦林村村民委员会第三村民小组（以下简称浦林三组）

【基本案情】

原告杜宇欣父母均属于被告浦林三组的集体经济组织成员，杜宇欣出生后落户于浦林三组。原告与被告就原告是否具有诉争征地补偿款的分配资格产生纠纷。

原告诉请：被告向原告支付征地补偿款92000元。

被告辩称：原告杜宇欣于2011年10月16日出生，而讼争的征地补偿款到位时间是在2011年5月12日，原告出生时间超过了征地补偿款分配方案中规定的土地款到位后4个月内出生的时间，故不能分配讼争的征地补偿款。

【案件焦点】

原告是否具有本案诉争土地补偿费的分配资格。

【法院裁判要旨】

福建省厦门市集美区人民法院经审理认为：本案系村民因征地补偿款的分配主张享有同等待遇而与村集体经济组织发生的纠纷。杜宇欣父母均属于被告浦林三组的集体经济组织成员，杜宇欣出生户口申报落户于浦林三组，其自出生之日即2011年10月16日起原始取得浦林三组的集体经济组织成员资格。至于杜宇欣可否参与分配讼争的征地补偿款，应依据征地公告时间和村集体经济组织经民主程序自治决定的基准时予以确定。确定集体经济组织成员的征地补偿款分配资格，应当以征地公告之日作为基准时，如果村集体经济组织经民主程序自治决定的基准时迟于征地公告之日，则应尊重村集体经济组织的自治决定。本案浦林三组经民主程序决定的新出生人口分配资格基准时为“土地款到位后4个月内”，迟于征地公告之日，则应尊重浦林三组的自治决定。本案中，杜宇欣出生时间为2011年10月16日，距浦林三组第一批征地补偿款34164500元到位时间2011年5月12日已超过4个月，而杜宇欣所主张的讼争征地补偿款发放来源于该笔补偿款，故杜宇欣依法不具有该笔征地补偿款分配资格，不能享受讼争的征地补偿款。至于浦林三组于2011年7月7日到位的1140684元，虽然杜宇欣出生距此时间未超过4个月，但该笔征地补偿款至今未发放，且厦门市灌口镇浦林村村民委员会出具《情况说明》予以证实，杜宇欣主张以2011年7月7日作为参与讼争征地补偿款分配的起算时间，缺乏事实依据。综上，杜宇欣要求浦林三组支付征地补偿款92000元，缺乏事实和法律依据，应予以驳回。据此，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款之规定判决如下：驳回原告杜宇欣的诉讼请求。

宣判后，杜宇欣不服，提起上诉。福建省厦门市中级人民法院于2012年11月24日作出（2012）厦民终字第3128号判决书，驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案是一起典型的侵害集体经济组织成员权益纠纷案件，争议焦点是原告是否具有本案诉争土地补偿费的分配资格。对于本案，法官认为应依据征地公告时间和

村集体经济组织经民主程序自治决定的基准时予以确定集体经济组织成员的征地补偿款分配资格，本案除了有明确的征地公告日基准时，同时被告还经民主程序自治通过了征地补偿款分配方案，确定了另外一个迟于征地公告日的基准时，但无论依据上述哪个基准时，原告都不具有讼争补偿款的分配资格，所以判决驳回了原告的诉求。借此，笔者对涉及土地补偿费分配资格的基准时认定问题谈一点自己的看法。

所谓的土地补偿费指的是对农村集体土地所有权的补偿，根据《土地管理法实施条例》第二十六条的规定，土地补偿费的所有权是直接归农村集体经济组织的，只能被分配给本集体经济组织的成员。因此土地补偿费的分配与农村集体经济组织的其他收益分配不同，它保障的是集体经济组织成员的生存权和财产权，在分配上一般不考虑集体经济组织成员对于集体经济组织的贡献大小，只要具有集体经济组织成员资格，即应当享有均等分配土地补偿费的权利。所以土地补偿费分配纠纷的症结点就是是否为集体经济组织成员，是否有该土地补偿费分配的成员资格。而对于如何认定是否享有土地补偿款分配资格，笔者认为正如本案一般，就要认定是否在征地基准时的范围内，一般情况下，征地基准时是以政府的征地公告公布之日为准，但是根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条规定："农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。"即在征地补偿款分配上，我国尊重村民自治。但是在司法实践中，我们也应该看到虽然村民自治是我国法律承认的农村社会的基本治理方式，但由于我国民主制度和民主观念在广大农村地区还不发达，在村民自治的实践中存在所谓"多数人的暴政"问题，即多数村民利用形式上的民主程序剥夺少数人的合法权益，比如对外嫁女等特定人群很可能出现否定其集体经济组织成员资格的后果，导致在征地补偿款分配时损害只占少数的集体经济组织成员的生存权和财产权。人民法院在诉讼程序中应当对村民自治决定进行司法审查，维护农村集体成员的合法权益，防止和纠正在民主议定程序中出现多数人决定侵害、剥夺少数人合法权益的现象，正确引导村民自治方向。笔者认为可以主要从以下几点进行审查。

首先，村民自治要经合法程序。村民自治的主要民主方式是通过村民会议或村民代表会议等机构来自治决定重大事项，讨论土地收益款分配和各项村务事项的决定、决议

必须遵循《村民委员会组织法》第十九条所规定的民主议定原则，做到程序合法。

其次，应当符合法律规定的原则。农民集体所有权的主体是通过一定组织形式整合的全体农民集体成员，一定范围内的全体农民集体成员通过村民会议或村民代表会议的方式对集体所有财产的使用、分配作出决策，形成集体意志，这就是法律赋予的村民自治权。土地收益款分配方案是村民行使自治权的体现，在充分尊重村民自治权的前提下，村民成员收益分配的确定应当平等合法。村民会议、村民代表会议所作出的收益分配方案等决定、决议不仅应符合民主议定程序，其在内容上必须合法。《村民委员会组织法》第二十条第二款亦规定，“村民自治章程，村规民约以及村民会议或者村民代表会议决定的事项不得与宪法、法律、法规和国家的政策相抵触，不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容”。否则，应认定收益分配方案无效。

再次，应当符合村民待遇平等的原则。农村集体土地所有权属于村民集体成员共同所有。所以，来源于农村集体组织所有的土地等自然资源的收益，属于全体村民。土地补偿费的分配，如果没有法律的特别规定，就应由享有村民待遇的全体村民共同平等参与分配，即基于集体组织成员资格而分配的土地补偿费应当均等，不能以权利义务相一致为由对不同的人差别对待。

编写人：福建省厦门市集美区人民法院　黄月兰

16

如何认定落户于女方住所的女婿的集体经济组织成员资格

——陈柏延诉厦门市集美区杏林街道西亭社区居民委员会第七居民小组侵犯集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省厦门市集美区人民法院（2012）集民初字第261号民事判决书

2. 案由：侵犯集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告：陈柏延

被告：厦门市集美区杏林街道西亭社区居民委员会第七居民小组（以下简称西亭七组）

【基本案情】

原告陈柏延于1981年1月26日出生于广东省清远县华侨农场，于2004年1月至2006年1月在广州上学，其间，陈柏延将其户口从广东省清远县华侨农场迁至学校所在地广州市天河区；2006年2月23日，陈柏延与王永煌在厦门市集美区民政局登记结婚；次月31日，陈柏延将其户口从广东省广州市天河区迁入西亭七组。王永煌有一兄王永记，亦生活、居住于西亭七组，陈秀云系其母亲。被告西亭七组集体所有的土地因开发建设被征用后陆续向村民发放征地补偿款，但以原告不属于入赘对象为由未向原告发放。原告认为被告的行为侵犯了原告的合法权益，为维护其合法权益，原告依据有关法律规定，特向法院提起诉讼，请求判令如下：1. 依法确认原告系被告集体经济组织成员，依法享有相关征地补偿款的分配资格；2. 依法判令被告发放原告各项征地补偿款共计人民币54600元；3. 由被告承担本案的诉讼费。

【案件焦点】

落户于女方住所的女婿是否具备集体经济组织的成员资格并享有参加征地补偿款分配的权利。

【法院裁判要旨】

福建省厦门市集美区人民法院经审理认为：根据《中华人民共和国婚姻法》第二十一条的规定："父母对子女有抚养教育的义务；子女对父母有赡养扶助的义务。子女不履行赡养义务时，无劳动能力的或生活困难的父母，有要求子女付给赡养费的权利"，以及《中华人民共和国老年人权益保障法》第十条的规定："老年人养老主要依靠家庭，家庭成员应当关心和照料老年人"，第十一条的规定："赡养人应当履行对老年人经济上供养、生活上照料和精神上慰藉的义务，照顾老年人的特殊

需要。赡养人是指老年人的子女以及其他依法负有赡养义务的人。赡养人的配偶应当协助赡养人履行赡养义务”，第十五条的规定：“赡养人不得以放弃继承权或者其他理由，拒绝履行赡养义务。赡养人不履行赡养义务，老年人有要求赡养人给付赡养费的权利。”可见，对老年人进行赡养是子女的法定义务，赡养人不得以放弃继承权或者其他理由，拒绝履行赡养义务，子女是否经济困难并不能成为能否免除子女对父母应尽赡养义务的理由。本案中，陈秀云的儿子王永记身体健康，并无丧失劳动能力，理应履行对母亲的赡养义务，如儿子不尽赡养义务，其母亲可以向其儿子主张权利。综上，本案原告属于男方到女方住所落户的情形，但女方父母不属于“有女无儿、儿子没有赡养能力或女儿尽主要赡养义务”的情形，且原告陈柏延的户口系从广州市天河区迁入西亭七组，属于非农业户口迁入农村集体所在地的人员，为此，原告陈柏延能否取得西亭七组集体成员资格应在尊重村民自治的前提下，由西亭七组依民主程序自治决定。现被告明确表示不同意分配给原告征地补偿款，故原告以享有被告集体成员资格为由要求分配征地补偿款的主张缺乏相应的事实与法律依据，本院不予支持。庭审过程中，原告同意放弃其第一项诉讼请求，对此本院予以准许。被告西亭七组经本院传票传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼，本院经开庭审理，现已查明事实，依法可以缺席判决。

综上，依照《中华人民共和国婚姻法》第二十一条，《中华人民共和国老年人权益保障法》第十条、第十一条、第十五条，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、第一百三十条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定，判决如下：

驳回原告陈柏延的诉讼请求。

【法官后语】

本案讨论的是一起落户于女方住所的女婿诉居民小组侵犯集体经济组织成员权益纠纷案件，核心是外来迁入女婿是否具备集体经济组织的成员资格并享有参加征地补偿款分配的权利。

本案的被告在按照本村人口向其成员分配诉争征地补偿款时拒绝向原告陈柏延发放，原告认为被告的行为侵犯了其合法权益。本案的关键点在于如何确认原告是

否属于西亭七组的成员。《婚姻法》规定："登记结婚后，根据男女双方约定，女方可以成为男方家庭成员，男方可以成为女方家庭的成员。"但在现实生活中，尤其是农村地区的一般习俗都是男娶女嫁，只有极少数的有女无儿户才招赘上门女婿。如果女方家庭有女无儿、儿子没有赡养能力或女儿尽主要赡养义务的，男方取得女方所在集体经济组织户籍且在女方生产生活的，可以取得女方所在地集体经济组织成员资格。尽主要赡养义务可从：1. 在经济上为老人提供了帮助，老人主要依靠其提供的经济来源生活；2. 为老人日常生活提供了帮助，如为老人做饭、做家务、生病时进行护理等；3. 对老人的帮助具有持续性、长期性等三点进行判断。

依此，本案原告虽属于男方到女方住所落户的情形，但不属于"有女无儿、儿子没有赡养能力或女儿尽主要赡养义务"的情形，且原告陈柏延的户口系从广州市天河区迁入西亭七组，属于非农业户口迁入农村集体所在地的人员。对于这种有儿有女户为女儿招赘上门女婿的情况，该男子能否取得其妻所在集体的成员资格，本案法官认为，这类情形应在尊重村民自治的前提下，由西亭七组依民主程序自治决定。本案中被告西亭七组明确表示原告不具有西亭七组征地补偿款的分配资格，不同意分配给原告征地补偿款，因此原告不能取得其妻所在集体的成员资格。因此，原告要求分配征地补偿款的主张缺乏相应的事实与法律依据。

编写人：福建省厦门市集美区人民法院　黄永钦

17

自行扩展承包地部分土地经营权及土地征用补偿费用的归属

——郭书喜诉薛天文承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

辽宁省铁岭市中级人民法院（2011）铁民一终字第00251号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告（反诉被告、被上诉人）：郭书喜

被告（反诉原告、上诉人）：薛天文

【基本案情】

原、被告同为诚信村村民，又是亲家关系。诚信村是1998年春开始进行第二轮土地承包的，承包期30年。2001年春，原、被告及案外人薛继生三家经协商达成互换承包地口头协议，约定：薛天文将其两块承包地（河南半截沟1.19亩、窑前1.9亩，合计3.09亩）换给郭书喜经营。郭书喜将其承包地（坐落在王国沟）分出3亩换给案外人薛继生经营。薛继生将其承包地2.8亩（坐落在薛天文家房屋附近）换给薛天文经营。达成协议后，由于郭书喜家的土地是整块地8亩，双方找诚信村会计李国柱把郭书喜家的承包地丈量出3亩给薛继生。薛天文换出的两块地和薛继生换出的2.8亩地都是单块地，诚信村1998年分地时已经丈量，台账上有记载，故没有重新丈量，双方均无异议，并开始履行换地合同。2001年、2002年郭书喜对所换取的两块地进行“扩边展沿”，半截沟地靠河边是个偏坡，郭书喜开垦出半亩地；窑前地东侧有个坝，郭书喜将其扒了复耕扩出0.8亩地。

2003年西丰县修建诚信水库，郭书喜换取的两块地（分别坐落于河南半截沟和窑前）都在水库淹没区内，水库建设管理局对所淹土地进行实地测量，按测量的面积给付临时土地补偿款。经测量郭书喜换取的窑前地面积为2.8亩（比换地时多量出0.9亩），郭书喜要求水库建设管理局将该地块补偿表中记载的原土地承包人薛天文改为郭书喜，郭书喜换取的河南半截沟地面积为1.69亩（比换地时多量出0.5亩），该地块郭书喜未要求更名，记载的承包人还是换地前的薛天文，该争议的两块地现有面积比换地前实际面积多出1.4亩。西丰县水库建设管理局从2004年要求水淹区土地停耕，并开始给付水淹土地临时补偿款。从2004年至2008年该补偿款一直由郭书喜领取，薛天文无异议，其中2004年补偿款是薛天文之兄薛天民领取后交给郭书喜的。2009年该争议的1.69亩土地补偿款1690元，由薛天文领取，郭书喜得知后多次找薛天文索要未果，故诉至法院。本案在审理过程中，争议土地所有权人诚信村委会表示对所争议的事项不主张权利。

【案件焦点】

郭书喜对所换取的两块地扩边展沿，经西丰县诚信水库建设管理局实地测量，比分地台账记载面积多出1.4亩的土地经营权归谁，该1.4亩土地补偿款归谁所有。

【法院裁判要旨】

辽宁省铁岭市西丰县人民法院经审理认为：国家保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯。通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。本案原、被告及薛继生三方自愿互换承包地的行为，符合有关法律规定，受法律保护。故原告经互换所得的土地被淹没后，西丰县政府因该地而给付的临时土地补偿款，应归原告所有。原告诉讼请求依法有据，本院予以支持。被告抗辩反诉主张自己以3.09亩耕地换原告3亩耕地，原告现多出的1.4亩以及因该耕地而多得的临时土地补偿款1690元应归己所有，以及2004年至2008年原告多领取的临时土地补偿款3785.55元应由原告返还。因被告换给原告的两块耕地台账面积为3.09亩，原告经营后经扩边展沿使土地面积扩大，并按实际面积所获得的临时土地补偿款与被告无关；又自2004年至2008年该土地补偿款始终由原告领取，被告亦未提出异议；再则，被告未能提供其换给原告的两块耕地，在与村委会承包时面积为4.49亩的事实依据，故被告的抗辩、反诉理由因无事实及法律依据，本院不能支持。

辽宁省西丰县人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第九条、第十六条、第三十二条的规定，作出如下判决：1. 被告薛天文（反诉原告）于判决生效后五日内返还原告郭书喜（反诉被告）2009年临时土地补偿款1690元；2. 驳回被告薛天文（反诉原告）的反诉请求。

薛天文提出上诉。辽宁省铁岭市中级人民法院经审理认为：当事人双方对互换承包地的事实均无异议，上诉人领取互换的土地后，郭书喜享有经营权的承包地临时征用补偿款的诉求无法律依据。关于多出的1.4亩土地补偿款的问题，由于上诉人没有证据证明其对该土地享有经营权，要求被上诉人返还土地征用补偿款的诉求无事实依据，本院不予支持。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，判决结果并无不当，故应予维持。

辽宁省铁岭市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项的规定，作出如下判决：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案处理重点主要在于对土地承包经营权的理解，承包地互换后被依法征用、占用的，谁有权获得补偿款。我国《农村土地承包法》第九条规定，“国家保护集体土地所有者的合法权益，保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯”；第十六条规定：“承包方享有下列权利：（一）依法享有承包地使用、收益和土地承包经营权流转的权利……；（二）承包地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的补偿”；第三十二条规定：“通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转”。

具体到本案中，上诉人与被上诉人对互换后的承包地经实地测量多出1.4亩土地谁享有经营权，该土地补偿款应归谁享有产生分歧，主要原因在于对上述规定的理解。上诉人对双方互换承包地的事实无异议，但认为被上诉人用其3亩地换上诉人“河南半截沟”、“窑前”两块地，村分地台账记载该两块地面积是3.09亩，现实地测量面积为4.49亩，比分地台账多出1.4亩，该1.4亩土地经营权应归上诉人所有。而被上诉人认为，被上诉人是用3亩地换上诉人两块地，换地后经“扩边展沿”多开出1.4亩地，该1.4亩地经营权应归被上诉人所有。一、二审法院均认为，以家庭承包方式取得的土地承包经营权可以依法采取转包、互换等方式流转，流转后被上诉人即取得了上诉人该两块地的经营权，其在该两块地扩边展沿，多开出1.4亩地，该1.4亩地系其通过辛勤劳动在原两块地的基础上增加的面积，而非村委会分地时就有的，理应归其所有。既然被上诉人拥有该地的经营权，那么占地补偿款就应归被上诉人享有。

近几年来，随着国家对“三农”问题的重视，政策向农村倾斜，取消“三提五统”，免收农业税，给予农民“粮食直补”，农民种地成本下降，粮食价格不断提高，农村土地问题越来越热，随之而来的土地纠纷越来越多。如何处理好土地纠纷案件，是关系到广大农民切身利益和农村安定团结，社会稳定的大问题，也是必须引起基层人民法院重视的问题。

编写人：辽宁省铁岭市西丰县人民法院　李长春

18

农转非或出嫁户口转出后能否参与农村土地征收补偿款分配

——杨彩琼等诉杨开贵承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

云南省大理白族自治州弥渡县人民法院（2012）弥民初字第229号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告：杨彩琼、杨芬琼、杨周君、周雨

被告：杨开贵

【基本案情】

1982年弥渡县在农村实行土地家庭联产承包责任制，将农村集体土地按当时家庭人口数承包相应面积的耕地。孙家营村杨润户有5人分得承包土地，户主杨润签订了土地承包合同。杨润户当时人口为：杨润、其妻董琼英、长女杨彩琼、次女杨芬琼、长子杨开贵。1991年弥渡县部分村民小组对土地进行微调，孙家营村也进行了土地调整，对本村村民已死亡人员和户籍迁出人员收回原承包面积，对新出生和户籍新迁入人员每人补给0.41亩承包地，当时杨彩琼的子女杨周君、周雨各补得0.41亩承包地。1995年和2008年董琼英、杨润先后逝世，杨开贵娶妻生女，从杨润户籍中分出单独立户，并将妻女户籍迁入，1994年杨芬琼的户籍由孙家营迁至弥渡供电有限公司，1997年和2005年杨周君、周雨的户籍因读书先后由杨润户籍迁出，毕业后迁入弥城前进街其父户籍中，董琼英、杨润、杨芬琼、杨周君、周雨的承包地未收归集体，承包耕地也未作调整。杨开贵分户后未向孙家营村重新申请承包地，2011年杨润家庭户的承包地被国家征用0.8779亩，土地补偿费71986元，因杨彩琼、杨芬琼长期在外居住，村委会通知杨开贵领取，杨开贵私自领取了

上述土地补偿款，杨彩琼、杨芬琼、杨周君、周雨得知后与杨开贵因补偿费的分配发生纠纷，要求分配自己应得的份额。

【案件焦点】

农转非或出嫁户口转出后是否应当参与分配补偿款；补偿款中有已死亡人员的份额应当如何处理。

【法院裁判要旨】

大理白族自治州弥渡县人民法院经审理认为：1982 年，原告杨彩琼、杨芬琼、被告杨开贵及已逝世的董琼英、杨润共同承包经营弥城镇新城村村委会孙家营村集体耕地 3.41 亩，杨彩琼于 1984 年、1987 年分别生育长女杨周君、长子周雨，二人户口登记在杨润户下，1991 年弥渡县部分村组土地进行微调，杨周君、周雨分别补得 0.41 亩承包耕地，1994 年杨芬琼户籍从杨润户籍中迁出，随夫迁入弥渡县供电公司集体户。1997 年杨润户承包地面积为为 4.23 亩，杨开贵婚后从杨润户籍中分出单独立户，并将妻子及两个女儿户口迁入，杨开贵另立户口后没有向该组另行承包责任田。2003 年，因外出读书杨周君、周雨的户口先后从杨润户籍中迁出，后迁入弥城镇前进街其父周正中户籍。在此期间，孙家营村未对原、被告的承包地进行过调整，其承包经营的土地仍在其父杨润名下。根据《中华人民共和国农村土地承包法》第二十六条："承包期间内，发包方不得收回承包地，承包期内，承包方全家迁入小城镇落户口，应当按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转"的规定，原告杨彩琼、杨芬琼、杨周君、周雨仍继续享有杨润名下所承包的土地经营权。根据孙家营村"征谁的地，征地补偿费归谁所有"的分配原则，原、被告各自都有相应的承包土地面积，而征地补偿款 71986 元被被告个人占有，侵害了原告杨彩琼、杨芬琼、杨周君、周雨获得土地补偿款的权利。因此，四原告主张由被告退还其被征用土地补偿款有事实和法律依据，本院予以支持。原、被告父母逝世后，二人的原承包土地集体未收回，该土地补偿款属遗产，不属本案处理的范围，原、被告在分配土地补偿款时应扣除其父母的遗产份额，原告杨周君、周雨于 1991 年土地微调时各人调得承包地 0.41 亩，但本次征地共征 0.8779 亩，应当视为四原告及被告都占有份额，所获得的土地补偿款扣除杨润夫妻的份额后，由原、被告均分，即每人应得份额是 71986 元 ÷ 7 人 = 10283.71

元。依照《中华人民共和国农村土地承包法》第十五条、第十六条第（二）项，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第一条第（四）项、第二十四条之规定，作出如下判决：

由被告杨开贵于本判决生效后十日内返还原告杨彩琼、杨芬琼、杨周君、周雨征地补偿款各10283.71元。

判决送达后，原、被告均未提起上诉。

【法官后语】

本案的争执焦点是征地补偿款是否按户籍进行分配，具体讲是“农稼非”妇女是否享有征地补偿款的分配权，原为农业户口妇女，因与非农业户口人员结婚而转为非农户中，俗称“农嫁非”。农嫁非户口转出后是否还享有分配的权利。随着城乡经济的快速发展和农村城市化进程的加快，户口迁出前确定其是该集体经济组织成员，且其承包土地未发生变更的，应当享有征收补偿款的分配权。农村习俗与法律规定在一定情况下存在冲突，农村毕竟是一个乡土社会，受封建陋俗和民间陈规的影响，“嫁出去的姑娘泼出去的水”等传统的宗法思想根深蒂固。《农村土地承包法》第三十条规定：“承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，其在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。”但是，在实际操作中，法律规定被大打折扣，加之部分基层干部法制观念淡薄，不能将法律、法规和上级的文件规定贯彻到实际工作中去，大量农村妇女依法享有的权利受到了侵害。“农嫁非”，原居住地农村基层组织不应收回其承包地，《农村土地承包法》明确规定，为了稳定农村土地承包权的稳定性，土地承包期为30年，在这30年间，应该遵循“增人不增地、减人不减地的”的立法指导思想，对于出生、死亡、“农嫁非”的村民，原则上不进行土地调整，相应的补偿款在制定分配方案后对其进行统一分配。

综上所述，户籍并非补偿款的唯一分配依据，应当结合当地实际，结合承包土地的原始状态进行合法、合理的分配，保障当事人的合法权益。

编写人：云南省大理白族自治州弥渡县人民法院　董文新

19

农村征地补偿款分配时新增人员的分配资格如何认定

——刘子豪诉厦门市海沧区东孚镇凤山村村民委员会第五村民小组侵害集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省厦门市海沧区人民法院（2012）海民初字第2602号民事判决书

2. 案由：侵害集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告：刘子豪

被告：厦门市海沧区东孚镇凤山村村民委员会第五村民小组（以下简称凤山五组）

【基本案情】

被告凤山五组居民刘建明于2011年6月20日与张晓璐登记结婚，于2012年2月23日生育刘子豪，同年3月2日刘子豪因出生申报落户于凤山五组。1999年1月5日以刘建明的父亲刘再建为户主包括刘建明在内的家庭户与厦门市海沧区（原厦门市杏林区）东孚镇凤山村村民委员会建立了土地承包关系，取得了土地承包经营权证，承包地位于凤山五组。2011年12月28日，厦门市海沧区东孚镇凤山村村民委员会作为被征地单位（乙方）与用地单位（甲方）厦门市海沧区东孚镇人民政府签订了一份《用地协议书》，约定：甲方需征用凤山村土地32596.56平方米（折合48.895亩）作为海翔大道边角地土地整理用地，乙方表示同意甲方征用上述土地，有关补偿金额，双方同意按相关政策进行核算，具体补偿总金额为4400550元。2012年4月5日，凤山五组向村民发放该征地补偿款，发放对象为本小组未承包土地且未领取新增人口征地补偿款或领取亩数不足1.1亩的新增人口，凤山五组按照每亩92000元的标准向新增人口发放1.1亩或补足1.1亩的征地补偿款。对于

刘子豪凤山五组以其出生时间迟于征地协议签订时间，不具备参与本次征地补偿款分配的资格为由，未向刘子豪发放上述征地补偿款。刘子豪主张其在上述征地补偿款发放时已成为凤山五组集体成员，有权取得讼争征地补偿款。

【案件焦点】

刘子豪作为新增人员是否有权取得讼争征地补偿款。

【法院裁判要旨】

福建省厦门市海沧区人民法院经审理认为：原告刘子豪的父亲刘建明户口在被告凤山五组，且与凤山五组建立了土地承包关系，享有土地承包经营权，是凤山五组的集体经济组织成员。刘子豪出生后随父亲落户于凤山五组，其自出生之日起即原始取得凤山五组的集体经济组织成员资格。农村集体土地属于农村集体经济组织全体成员共同所有，土地被征收后，征地补偿款应发放给全体集体经济组织成员。农村集体土地被征收的时间应以农村集体经济组织作为被征地单位与用地单位签订征地协议的时间为准，征地协议签订之时农村集体土地即确定被征收，被征收的土地面积、征地补偿款的金额等内容均在征地协议中予以明确。因此，在征地协议签订之时具有该集体经济组织成员资格的村民均有权分得征地补偿款。刘子豪于2012年2月23日出生，而确定本案讼争征地补偿款的征地协议于2011年12月28日签订，刘子豪在征地协议签订之后才成为凤山五组的集体经济组织成员，应无权分得本次征地补偿款。刘子豪主张征地补偿款发放时其已经成为集体经济组织成员，有权分得本次征地补偿款，本院认为，征地补偿款的发放是对之前征地协议签订之时已经确定的征地补偿款的后续处理，其发放时间必然延后于征地协议签订的时间，确定是否属于被发放范围应以征地协议签订的时间为准。

福建省厦门市海沧区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第四十二条、《中华人民共和国土地管理法》第二条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款的规定，作出如下判决：驳回原告刘子豪的诉讼请求。

【法官后语】

征地补偿款归农村集体经济组织所有，村集体可以依照法律规定的民主议定程

序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。在1998年左右第二轮农村土地承包后，农村集体土地的承包情况基本固定，对家庭户的新增人员原则上适用“增人不增地”的原则，对于新增人口村集体不再给予新的承包地。若村集体土地被国家征收，村集体可对新增人员统一分配征地补偿款。农村新增人员是否有权参与农村集体经济组织征地补偿款的分配，关键在于其新增人员的集体经济组织成员资格能否被认定，具体应考虑三个标准：1. 户籍标准，因出生或婚姻关系等落户成为村集体成员；2. 生活保障标准，与村集体形成较为固定的生产、生活关系；3. 时间标准，土地被实际征收时的村集体成员有权享有征地补偿款。

1. 户籍标准和生活保障标准是新增人员资格认定的基本标准

具备集体经济组织成员资格，是参与该村集体征地补偿款分配的前提。而集体经济组织成员资格的判定，在尊重村民自治的前提下，应结合户籍因素和生活保障基础作综合考量。新增人员由于政策原因未能在村集体实际取得承包地，缺乏土地承包这一与村集体密切联系的纽带，判断其是否属于农村集体经济组织成员尤其要考量户籍标准和生活保障标准。

（1）户籍标准：即落户于农村集体经济组织。我国户籍由户籍部门统一管理，具有较强的法定性，取得村集体的户籍必须依法定事件（如出生）或者依合法行为（如因婚姻迁入、亲属投靠），因此户籍是确定农村集体经济组织成员资格的重要标准之一。

（2）生活保障标准：即村民与农村集体经济组织形成较为固定的生产、生活关系，包括长期在该集体经济组织所在地生产、生活，或者虽然暂时不在该集体经济组织所在地生产、生活，但其生活保障仍需依托于该集体经济组织等情形。

在司法实践中，户籍可通过户籍信息、户口簿等查明，不存在争议，而对生活保障标准的判断较为困难，法官往往需要运用经验法则综合各方证据加以认定。像本案原告刘子豪的情况，刘子豪属于新出生人口，作为无民事行为能力的未成年人显然无独立生存的能力，其生活基础自然依赖于父母或其他监护人，考量其生活保障标准时，应该以其父母或其他监护人的生产、生活状况为依据。另外值得一提的是，违反我国计划生育政策而出生的人口也有权取得集体经济组织成员资格，这种资格是法定的，是农民的生存之本，不得以任何借口予以剥夺。

2. 考量时间标准以确定新增人员是否有权参与征地补偿的分配

具有集体经济组织成员资格是新增人员有权参与分配征地补偿款的前提，但新增

人员是否有权享有本次征地补偿款，还应考量其成为集体经济组织新增人员的时间与本次征地时间的先后顺序。农村集体土地被实际征收时的村集体成员才有权享有本次征地补偿款，若征地之后才成为村集体的新增人员，则无权享有本次征地的利益。

征地的程序分前后衔接的两大块，即征地的批准程序和征地的实施程序。征地的批准程序是政府的前期工作，具体到征地的实施程序，应先发布征地通告（包括征收土地用途、范围、征地补偿款标准等）、办理征地补偿登记、拟定征地补偿方案并进行公告听证，最后才确定征地方案进行实施，和被征地单位签订用地协议。征地协议签订之时农村集体土地即确定被征收，被征收的土地面积、征地补偿款的金额等内容均在征地协议中得以明确。因此，农村集体土地被征收的时间应以农村集体经济组织作为被征地单位与用地单位签订征地协议的时间为准，在征地协议签订之时具有该集体经济组织成员资格的村民均有权分得征地补偿款。本案原告刘子豪因在本次征地协议签订之后才因出生成为村集体的新增人员，故无权参与本次征地补偿款的分配，但若以后凤山五组再次被征地，刘子豪就有权与其他集体经济组织成员一样平等地享有权益。

编写人：福建省厦门市海沧区人民法院　戴艳丽　李尧

20

以其他方式承包的土地承包经营合同能否成为取得征地补偿费用的合法依据

——黄国栋诉莆田市秀屿区笏石镇坝津村村民委员会承包地征收补偿费用分配案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省莆田市秀屿区人民法院（2012）秀民初字第195号民事判决书

2. 案由：承包地征收补偿费用分配纠纷

3. 当事人

原告：黄国栋

被告：莆田市秀屿区笏石镇坝津村村民委员会（以下简称坝津村委会）

【基本案情】

1994年1月6日，原、被告双方经协商一致签订了《承包果场协议书》并经原莆田县公证处公证。该协议书约定：被告将坐落在秀屿区笏石镇坝津村苍店山（红桔山），面积约150亩的果场承包给原告经营；承包期限16年，从1995年1月至2010年12月；承包费为人民币30000元（以下货币均指人民币）。1999年9月15日，原、被告双方经协商一致又签订了《果场承包补充协议》，约定承包期限延长20年，承包期限延至2030年12月止，租金为每年5000元，同时承包果场应种植荔枝、龙眼、枇杷等果树。2011年间，因秀屿区笏石工业园区的管桩项目征用了原告承包的果场，面积为70965.91平方米，果树青苗补偿款为4683750元，并已发放至被告账户上。因此，原告请求判令被告支付给原告果树青苗补偿款4683750元，并自起诉之日起按银行同期贷款利率支付利息。

被告坝津村委会辩称，本案的承包协议无效。本案原、被告签订合同时并没有按照法律规定召开村民会议，损害村民的知情权及该集体经济组织的合法权益。如果协议有效，原告所诉求的征地果树青苗补偿款4683750元，依法也不能支持。本案中，地上附着物和青苗包括原告按约定栽种和本集体经济组织成员栽种的青苗。而且按照《协议》第十一条的约定，合同到期后果树归被告所有。但原告没有完全按照协议约定去做，属违约行为，且按照协议约定，合同期满后，所种果树应归被告所有，故该青苗补偿费也不应由原告享有。原告所受到的损失仅是在承包期内的收益权，并非青苗补偿费，且该果树至今也未收益。要求驳回原告的诉讼请求。

【案件焦点】

1.《承包果场协议书》及《果场承包补充协议》是否合法有效；2. 地上附着物补偿费的归属；3. 原告是否存在违约行为。

【法院裁判要旨】

莆田市秀屿区人民法院经审理认为：原告黄国栋与被告坝津村委会双方签订的

《承包果场协议书》及《果场承包补充协议》是合法有效的，本院予以确认。在承包期限内，原告所承包经营的果场被征用单位征收，本案所涉原告承包地内的果树应当属于地上附着物。关于地上附着物补偿费的归属，依照法律规定，原告是果场实际投入人，果树青苗补偿款应归原告所有，但双方协议约定，承包期限届满后，原告所承包经营的果场果树应不少于2000株无条件归被告所有，少1株应按每株200元罚款。现因原告承包经营的果场被征收，发生了情势变更，故原告应从该补偿款中按2000株×200元/株=400000元，补偿给被告坝津村委会。其余补偿款4683750元-400000元=4283750元归原告所有。原告要求被告自起诉之日起按银行同期贷款利率支付利息，依据不足，依法不予支持。

秀屿区人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第五条、第十六条第（二）项、第四十五条、第四十六条，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十二条第一款，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条、第三十四条第一款的规定，判决如下：

一、被告莆田市秀屿区笏石镇坝津村村民委员会应在本判决生效之日起五日内支付给原告黄国栋果树补偿款人民币4283750元；

二、驳回原告黄国栋其他的诉讼请求。

【法官后语】

针对第一个焦点，原告黄国栋提供了《果场承包协议书》、《果场承包补充协议》、公证书各一份，欲证明原告是果场的实际承包人和果场的实际投入人的事实。被告则认为本案的承包是涉及村民的重大事项，须经村民会议讨论决定，但原、被告签订协议时并没有按照该法律规定召开村民会议，故该协议无效。

《农村土地承包法》的一个重要特点是，按照承包的具体方法和承包地功能的差别，将农村土地承包区分为家庭承包和其他方式承包。家庭承包是以本集体经济组织内部的农户家庭为单位，人人有份的土地承包经营方式。其他方式承包是对不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，所采取的招标、拍卖、公开协商等方式的承包。本案原、被告双方签订了《承包果场协议书》及《果场承包补充协议》，并经有权部门公证及有关单位见证。同时，原告又是被告坝津村委会的成员，是属于公开协商的其他方式承包情形，双方意思表示真实，又不

违反法律法规的强制性与禁止性规定，是合法有效的。

针对第二个焦点，被告主张根据《土地管理法》第四十七条的规定，补偿款包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿款，土地补偿的对象是土地所有权人。本案被征用的土地是集体所有的土地，因此该土地的补偿款应由该集体享有，原告无权享有该补偿款。

《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十二条明确规定："承包地被依法征收，承包方请求发包方给付已经收到的地上附着物和青苗的补偿费的，应予支持。青苗补偿费归实际投入人所有，地上附着物补偿费归附着物所有人所有。"本案在承包期限内，原告所承包经营的果场被征用单位征收，本案所涉原告承包地内的果树应当属于地上附着物。原告作为果场实际投入人，果树青苗补偿款应归原告所有。

针对第三个焦点，原、被告双方协议约定，承包期限届满后，原告所承包经营的果场果树应不少于2000株无条件归被告所有，少1株应按每株200元罚款。本案原告所承包经营的果场被征用单位征收，属于发生了情势变更，双方合同就原告的违约责任进行了约定，且系双方真实意思表示，故按照合同约定，原告应从该补偿款中按2000株×200元/株=400000元，补偿给被告坝津村委会。

编写人：福建省莆田市秀屿区人民法院　林湄娇

三、土地使用权出让、转让、租赁

21

土地承包经营权转包合同签订后，承包方未对流转土地进行持续的开发、经营、管理，使合同目的未能实现，是否构成违约

——四川省成都市新津县永商镇七星村第八村民小组诉天贝投资有限公司土地承包经营权转包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

四川省成都市新津县人民法院（2012）新民初字第148号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权转包合同纠纷

3. 当事人

原告：四川省成都市新津县永商镇七星村第八村民小组

被告：天贝投资有限公司（以下简称天贝公司）

【基本案情】

2009年3月26日和28日，原告四川省新津县永商镇七星村第八村民小组与被告天贝公司分别签订了《成都市农村土地承包经营权流转合同》和《补充合同》，约定原告将208.88亩集体土地（其中耕地167.73亩，非耕地41.15亩）流转给被告，用于农林产业化项目开发，流转期限为2009年3月26日起至2027年12月31日止，土地流转费用按年支付。合同签订后，原告将土地交给被告经营。但被告在

合同履行过程中，仅支付了2009年的土地流转费用，2010年1月后的土地流转费用至今未付。原告多次并多方联系被告，要求被告及时支付土地流转费用，被告仍不予支付。被告在签订合同的当年在流转土地上栽种了部分杨梅树苗后，其公司的管理人员撤离新津，一直没有相关人员对流转土地进行经营管理。故原告诉至法院，请求：1. 判决解除原被告签订的《成都市农村土地承包经营权流转合同》和《补充合同》；2. 判决被告立即将所流转的土地退还给原告；3. 判决被告向原告支付从2010年1月1日起至法院一审判决之日止的土地流转费。

天贝公司辩称，2008年12月16日是受新津县人民政府招商引资进入原告村开发农林业园区项目。当初的有关政策和优惠都没有兑现和落实，造成后期步履维艰，已投资的2000多万元基本没有收益，后期投资堪忧。2009年8月31日、2010年2月11日天贝公司分两次向原告支付了2009年4月至12月的土地流转费。未付流转费原因有三：1. 根据补充合同第三条约定，被告收到原告提供的《土地经营权证》后于年终前一次性付清流转费，原告至今未办妥《土地经营权证》，支付条件未成就；2. 当地人民政府行政不作为；3. 流转的土地面积严重不足。

【案件焦点】

被告的行为是否已构成违约。

【法院裁判要旨】

四川省成都市新津县人民法院经审理认为：一、根据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十二条："通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转"；第三十四条："土地承包经营权流转的主体是承包方。承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转和流转的方式"的规定，原告永商镇七星村八组的村民自愿将自己承包的土地交由村民小组整体对外流转，不违反法律规定，2009年3月26日原、被告签订的《成都市农村土地承包经营权流转合同》和同月28日双方签订的《补充合同》经新津县永商镇人民政府鉴证，系双方真实意思表示，且内容不违反法律、行政法规的禁止性规定，原告按合同约定向被告交付了土地，被告接收土地，并对流转土地进行了开发经营，种植了杨梅等果树树苗，合同已得到实际履行，该合同合法有效。二、根据原、被告之间签订的《农村土地承包经营权流转合同》，原告的主要义务是将土地交给被告经营，

被告的主要义务是支付土地流转费用，原告于合同签订后就将土地交付给被告，被告对流转土地进行了开发、经营、管理，并于2010年2月付清了2009年度的土地流转费。被告自2010年7月撤走管理人员后，近两年的时间里未对流转的土地进行管理、经营。原告于2011年10月14日向被告邮寄催告函，要求被告给付所拖欠的土地流转费，被告至今仍未按合同约定履行给付义务，致使原、被告双方签订的流转合同目的不能实现，被告的行为已构成违约。原告要求解除合同、收回土地并要求被告给付所欠流转费的理由成立，对其诉讼请求本院予以支持。三、被告辩称：1. 根据《补充合同》第六条约定关于“土地流转费支付以乙方（被告）收到甲方（原告）申报并提供县级以上地方政府所办理（或变更）颁发为乙方名下的《成都市农村土地经营权证》等相关权证后，于年终前一次性付清，据此往后按年支付（于每年年终前付清）”的约定，原告未按此约定履行合同，原告违约，故被告未再支付流转费用；2. 当地人民政府行政不作为；3. 流转的土地面积严重不足。本院认为：1. 原、被告双方签订的《补充合同》第六条约定，被告向原告支付土地流转费是在原告办理了《成都市农村土地经营权证》等相关权证后，该条约定实际上是一种附条件的约定，由于该《补充合同》签订时，对办理《成都市农村土地经营权证》法律、行政法规、地方规范性文件均未作强制性的规定，新津县相关行政主管部门未开展向土地经营业主办理土地经营权证的业务，原告在当时的条件下根本不能办理土地经营权证，办理经营权证的条件不可能成就。后成都市农业委员会于2010年4月8日发布了地方规范性文件《成都市农村土地经营权证管理办法（试行）》，按照该《管理办法》第九条关于“符合本办法第七条规定条件的土地规模经营业主办理农村土地经营权证，应向所在地乡（镇）人民政府提出申请并提供以下资料：（一）农村土地经营权登记申请书；（二）申请人主体资格有效证明及复印件；（三）规范的土地流转合同和备案证明；（四）上一年度土地流转价款（租金等）支付的证明；（五）其他规定的资料”的规定，申请办理农村土地经营权证的主体是土地规模经营业主即本案被告，办证所需资料均在被告处，被告即可申请办证，造成土地经营权证至今未办理并非原告的原因，由于原告不具备《成都市农村土地经营权证管理办法（试行）》规定的申请办证主体资格，客观上要求原告办理经营权证的条件同样不可能成就，根据《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第七十五条：“附条件的民事

行为，如果所附的条件是违背法律规定或者不可能发生的，应当认定该民事行为无效”的规定，原、被告双方签订的《补充合同》第六条约定无效，被告主张在土地经营权证未办理前不给付土地流转费的抗辩理由不能成立，本院不予支持。2. 被告称当地政府行政不作为，本案处理的是原、被告之间因土地流转产生的合同纠纷，合同相对人是原告与被告，而政府是否存在行政不作为属另一法律关系，不属本案审理的范畴。3. 被告称流转土地面积严重不足，原、被告双方在签订《农村土地承包经营权流转合同》和《补充合同》后，原告向被告提供了土地，被告接收并开发、使用了土地，在流转土地上栽种了杨梅、梨等果树树苗，在合同履行过程中，被告从未向原告口头或书面提出流转土地面积不足，从被告已付清了2009年度应向原告支付的全部土地流转费用这一事实来判断，说明被告认可原告提供的土地面积符合双方合同约定，故被告的抗辩理由不能成立。

四川省新津县人民法院依照《中华人民共和国合同法》第九十四条第四款、第九十七条、第一百零九条，《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第七十五条之规定，判决如下：

一、解除原告四川省新津县永商镇七星村第八村民小组与被告天贝投资有限公司签订的《成都市农村土地承包经营权流转合同》和《补充合同》；

二、被告天贝投资有限公司于本判决生效后三十日内将流转的208.88亩集体土地（其中耕地167.73亩，非耕地41.15亩）退还给原告四川省新津县永商镇七星村第八村民小组；

三、被告天贝投资有限公司于判决生效后三十日内向原告四川省新津县永商镇七星村第八村民小组支付从2010年1月1日起至2012年8月31日止的土地流转费大米229126.6斤或支付分年度按合同约定大米折合成的价款。

【法官后语】

土地承包经营权流转，是指通过承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。“土地承包经营权流转”最早是1995年提出的，国发〔1995〕7号《国务院批转〈农业部关于稳定和完善土地承包关系意见的通知〉的意见》中明确提出“建立土地承包经营权流转机制”。

《土地管理法》第十五条规定：“国有土地可以由单位或者个人承包经营，从

事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地，可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。"

2008年10月12日，十七届三中全会通过《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》指出，按照依法自愿有偿原则，允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权，发展多种形式的适度规模经营。

从目前的实践来看，农村土地承包经营权的流转包括农村土地承包经营权的转让、转包、抵押、出租、入股等。《农村土地承包法》第三十二条以及《物权法》第一百二十八条集中对土地承包经营权的流转作出了规定。从其内容来看，我国将土地承包经营权区分为家庭承包方式获得承包经营权与通过非家庭承包获得承包经营权，并分别做出了规定。

1. 土地承包经营权转让的分析

土地承包经营权的转让、互换是农村土地承包经营权变动方式中的两种重要的农村土地承包经营权流转方式。土地承包经营权的转让，是对农村土地承包经营权进行法律处分的最彻底方式，是指土地承包经营权人将其拥有的未到期的土地承包经营权移转给他人的行为。土地承包经营权的转让导致了原承包经营权人的承包经营权的消灭和受让人的土地承包经营权的产生。为了保障农地被合理用于农业经营，《农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》都要求"受让方须有农业经营能力"。除此之外，法律针对"家庭承包"和"其他方式的承包"做出了不同的规定。对于家庭承包，转让的前提是原土地承包经营权人有稳定的非农职业收入或者有稳定的收入来源，并经发包方同意。

2. 土地承包经营权转包的法理分析

转包是现实中农村土地承包经营权流转的最重要形式之一。转包最初发生在集体经济组织成员之间，后来也主要被界定为发生在集体经济组织成员之间的农村土地承包经营权流转方式。农业部发布的《农村土地承包经营权流转管理办法》（

2005 年）将农村土地承包经营权转包定义为“承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限转给同一集体经济组织的其他农户从事农业生产经营”，转包农村土地承包经营权的农户一般被称为“转包方”，接受转包的同一集体经济组织内的农户被称为“接包方”。由于转包是来源于实践而且未经过准确定义的词汇，因此，在调研中笔者发现该词在农村土地承包经营权的流转实践中含义很不确切。转包这一词汇在实践中几乎包含了集体成员之间的大部分农村土地承包经营权流转关系，短期的、长期的、不定期的转包都存在。

本案的典型性在于其集中反映了农村土地承包经营权流转合同纠纷的特点，本案中原告的主要义务是将土地交给被告经营，被告的主要义务是支付土地流转费用，原告于合同签订后就将土地交付给被告，被告对流转土地进行了开发、经营、管理，但之后近两年未对流转的土地进行管理、经营，也未按合同约定履行给付义务，致使原、被告双方签订的流转合同目的不能实现，被告的行为已构成违约。原告要求解除合同、收回土地并要求被告给付所欠流转费的理由成立，对其诉讼请求法院应予以支持。

编写人：四川省成都市新津县人民法院　卢泰铭

22

集体经济组织成员能否因耕种农用地的行为而当然取得该农用地的承包经营权

——石玉珍诉石玉梅、龙代忠建设用地使用权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院（2012）州民一终字第 22 号民事判决书

2. 案由：建设用地使用权转让合同纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：石玉珍

被告（被上诉人）：石玉梅、龙代忠

【基本案情】

石玉珍与石玉梅系姐妹关系，娘家在209国道旁的龙山县民安街道办事处回龙村。龙代忠系石玉梅丈夫。石玉珍1983年与胡先汶结婚后，户籍迁出，后回龙村收回其责任田。

2001年10月和11月，龙代忠、石玉梅依法办理了回龙村私人住宅建设有关许可证，共计用地面积311.9平方米。该建房用地均系龙山县民安街道办事处回龙村二组、十组的原集体公用饲料地，没有发包、分配或出售给任何农户和个人，但石玉珍、石玉梅的母亲陈秀兰曾在该建房所占的土地上耕种过一段时间。

2002年，石玉梅、龙代忠在该地开始修建房屋。房屋修建过程中，回龙村及该村二组、十组均未出面阻止。房屋建成后，石玉梅、龙代忠办理了房屋所有权证。

2007年11月，因该房屋占地补偿问题，胡先汶与龙代忠发生争执，胡先汶遂伙同他人在龙代忠家中将龙代忠打伤。2008年6月30日，石玉珍与龙代忠签订了补偿协议书，协议第一条约定石玉梅占用了石玉珍的土地，石玉珍授权同意将土地使用权连同石玉梅、龙代忠的房地产一并出售，作价9.35万元；第三条约定石玉梅在收到买方全部价款后，必须即时支付石玉珍的地价款；第四条约定石玉珍在石玉梅、龙代忠的房屋内装修了两个房间，石玉梅应补偿石玉珍8500元；违约责任约定，双方违反以上任何一条，支付违约金10万元。该协议条款系龙代忠拟定，石玉梅的签名系龙代忠代签。2008年7月28日，石玉梅、龙代忠与本案第三人彭正怀签订了房屋买卖协议，约定石玉梅、龙代忠将其所有的前述房屋一栋卖给彭正怀，龙山县民安街道办事处回龙村及该村二组、十组未出面阻止。

第三人彭正怀购买了石玉梅、龙代忠的房屋后，于2008年9月向回龙村支付了土地管理费1000元，向回龙村二组、十组分别支付了土地管理费2000元。

2008年11月，石玉梅、龙代忠所卖房屋所占土地面积311.9平方米被征地出让，该宗土地的性质从此由集体土地变更为国有土地。

原告石玉珍以石玉梅、龙代忠建房侵占了其土地，且收到彭正怀支付的房屋转

让价款后，又没有按照补偿协议书的约定向其支付地价款及装修补偿款，从而构成违约为由，起诉至法院，请求判令被告石玉梅、龙代忠按协议约定支付土地价款9.35万元，装修款8500元，并承担违约金10万元。

被告石玉梅、龙代忠以其没有占用石玉珍的土地、原告石玉珍不具备签订补偿协议的主体资格、补偿协议书系在石玉珍等人的胁迫下所签订为由，请求撤销涉案协议，驳回原告的诉讼请求。

【案件焦点】

如何认定本案补偿协议书的法律效力。

【法院裁判要旨】

湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县人民法院审理认为：本案诉争的集体土地虽然于2008年11月18日变更为国有土地，但石玉珍、龙代忠于2008年6月30日签订补偿协议时，该土地性质仍为集体土地，而且石玉珍、龙代忠双方不具备签订涉及集体土地使用权转让合同的主体资格，故该协议违反了法律、行政法规的强制性规定，应属无效合同。石玉珍未提供证据证明石玉梅、龙代忠修建房屋时占用了石玉珍的土地及占用了石家的宅基地、自留地。石玉梅、龙代忠提供的证据证明其修建房屋未占用石家的宅基地、自留地，也未占用石玉珍的土地，而系占用回龙村二组、十组的集体公用饲料地。因此，石玉珍对其主张应承担举证不力的不利后果，其诉讼请求不予支持。石玉珍签订协议处分土地使用权的行为，也系无处分权人处分他人财产的行为，而且该行为至今也未得到回龙村委会及该村二组、十组的追认或者有其他证据证明石玉珍已取得了该土地的处分权，因此，该协议也应属无效。石玉珍未提供装修两间房屋花费8500元的相关证据，对此其也应承担举证不力的不利后果，该项诉讼请求不予支持。法院遂依法判决驳回石玉珍的诉讼请求。

石玉珍持原审起诉意见，提起上诉。

湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院经审理认为：涉案协议书的内容涉及土地承包经营权的转让以及装修价款的补偿两个方面。其中关于转让土地使用权的部分内容，因无权处分及违反法律和行政法规的强制性规定而无效，但关于装修价款补偿的部分内容有效。在石玉梅和龙代忠只需向石玉珍支付8500元装修补偿款的情况下，如仍然执行该10万元违约金条款，显然违反了诚实信用原则，依法

应当对该违约金条款进行调整，将违约金调整为3000元。法院遂判决：

一、撤销原判；

二、被上诉人石玉梅、龙代忠向上诉人石玉珍支付装修补偿款8500元及违约金3000元；

三、驳回上诉人石玉珍的其他诉讼请求。

【法官后语】

正确认定本案协议书的效力，前提是审查石玉珍是否享有涉案土地的使用权（承包经营权）和处分权。

我国《农村土地承包法》以及《土地管理法》第十四条等法律、法规及有关政策对于农村土地承包经营的行为人行为的合法性和成立条件的必要性，都有着明确的强制性规定。农村土地承包经营是一种典型的要式民事法律行为。只有从主体到程序到承包经营内容确定再到承包经营证书发放等方面都符合我国法律、法规及有关政策的规定，农村土地承包经营行为才具有合法性，才具有法律效力。本案中，涉案土地系龙山县民安街道办事处回龙村二组、十组的原集体公用饲料地，原用途为农用地，其所有权属于回龙村二组和十组。该两组并没有将该土地发包、分配或者出卖给任何家庭或个人。虽然该土地曾由陈秀兰耕种过一段时间，但陈秀兰家庭并没有与土地所有权人回龙村二组、十组就该土地签订承包经营合同，也没有到相应政府机关登记，更没有依法取得农村土地承包经营权证，因此依法不能认为其取得了该农用地的承包经营权。权利人回龙村二组、十组依法有权随时收回该土地。因为不符合依法取得农村土地承包经营权的法定要件，所以陈秀兰依法不能因为其曾经的实际耕种行为就当然合法地取得该土地的承包经营权，因而无权将该土地的承包经营权在其家庭内部进行分配，陈秀兰的子女更无权继承该土地的承包经营权。

总之，石玉珍依法不享有涉案农用地的承包经营权，当然也就不享有对该地的处分权。石玉珍授权同意将该土地使用权连同石玉梅、龙代忠的房地产一并出售，本身就是无权处分行为，因而无效。

编写人：湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院　胡基厚

23

前一承包合同未到期，就同一标的物提前发包是否具有法律效力

——赵自文诉荣县双石镇农业服务中心等农业承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

四川省自贡市中级人民法院（2012）自民再终字第19号民事判决书

2. 案由：农业承包合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人、被申诉人）：赵自文

被告（被上诉人、被申诉人）：荣县双石镇农业服务中心

案外人（上诉人、申诉人、再审第三人）：荣县双石镇平坦桥村7组（以下简称平坦桥村7组）

案外人（被上诉人、再审第三人）：荣县双石镇平坦桥村村民委员会（以下简称平坦桥村委会）

【基本案情】

1996年6月1日，原李子乡平坦桥村村民委员会与该村7组村民梁华君签订《山坪塘经营管理承包合同书》约定，将冯家嘴塘发包给梁华君经营管理，面积8.5亩，承包期10年（从1996年6月1日起至2006年5月30日止），承包金额30000元。合同履行期间，梁华君经发包方同意于1999年6月1日与赵自文签订《山坪塘经营管理承包合同书》，约定将剩余的7年承包期（从1999年6月1日起至2006年5月30日止）转让给赵自文经营管理。在赵自文承包经营期间，为解决荣县原李子乡平坦桥村村办砖厂60000余元的债务遗留问题，荣县原李子乡平坦桥

村村民委员会接受山坪塘管理部门荣县原李子乡水管站的委托，于1999年8月6日提前与赵自文签订了《山坪塘经营管理承包合同书》，约定将冯家嘴塘发包给赵自文经营管理，承包期为26年（从2006年6月1日起至2032年5月30日止），承包金额62500元。合同签订后赵自文于当日交清了承包费62500元。后因行政区划调整，荣县原李子乡撤销并入荣县双石镇，荣县原李子乡水管站对辖区内山坪塘的管理职能由双石镇农业服务中心行使。之后，双石镇农业服务中心因与赵自文承包冯家嘴塘产生纠纷，经法院判决后，平坦桥村7组以根据原冯家嘴塘共有人平坦桥村7组、新湾村1组、2组和3组于2005年11月28日达成的将冯家嘴塘的所有权、管理权交由平坦桥村7组管理使用的《联合声明》，规定其为冯家嘴塘所有权人为由提起申诉，要求解除双石镇农业服务中心与赵自文的承包合同。

在再审中，平坦桥村7组认为，2005年经几方协商并报县政府备案，已确认平坦桥村7组对冯家嘴塘具有所有权、管理权，故原李子乡平坦桥村委会与赵自文于1999年签订的承包合同侵犯了其合法权益。赵自文认为，承包合同是其与原李子乡平坦桥村委会双方的真实意思表示，不违背任何法律和规定，合同合法有效。双石镇农业服务中心认为，农业服务中心现在是山坪塘的管理人，属于独立的法人单位，具有发包权和管理权，平坦桥村7组的诉讼请求于法无据。平坦桥村委会认为，其与赵自文所签合同是在1999年合同基础上的延续，平坦桥村7组的诉讼请求不能成立。

【案件焦点】

1999年8月6日，荣县原李子乡平坦桥村村民委员会与赵自文提前签订的关于冯家嘴塘2006年6月1日起至2032年5月30日止的承包合同是否合法。

【法院裁判要旨】

一、二审法院均认为：县、乡（镇）水行政主管部门系该行政辖区内国有或集体所有水利工程的主管部门。依照1998年颁布施行的《四川省水利工程管理条例》的规定，荣县原李子乡水管站享有冯家嘴塘的发包权，具有发包主体资格。1999年8月6日，荣县原李子乡平坦桥村村民委员会接受荣县原李子乡水管站的委托，与被上诉人赵自文签订的冯家嘴塘《山坪塘经营管理承包合同书》，系各方当事人真实意思表示，其发包的方式和主体均符合法律规定。因行政区划调整，荣县原李子乡水管站对辖区内山坪塘的管理职能由双石镇农业服务中心行使，该中心属于独立

法人单位，原李子乡水管站的权利义务也应由该中心概括承受。故赵自文起诉双石镇农业服务中心，要求确认1999年8月6日荣县原李子乡水管站委托荣县原李子乡平坦桥村村民委员会与之签订的冯家嘴塘承包合同成立生效，其要求双石镇农业服务中心履行该合同的理由成立。上诉人荣县双石镇平坦桥村7组以自己是冯家嘴塘的所有权人，具有发包权为由，申诉要求参加本案诉讼并无不当。但上诉人提交的其与冯家嘴塘其他所有权人于2005年11月达成的《联合声明》，并不能否定之前荣县原李子乡平坦桥村村民委员会与赵自文签订的冯家嘴塘《山坪塘经营管理承包合同书》的效力，故其要求确认承包合同无效的理由不能成立，不予支持。

荣县人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十六条，《中华人民共和国经济合同法》第六条、第七条第一款，《中华人民共和国民法通则》第六十五条第一款，《四川省水利工程管理条例》第九条第二款、第三款，作出（2012）荣民再字第3号民事判决：荣县原李子乡水管站（已并入原审被告双石镇农业服务中心）委托荣县原李子乡平坦桥村村民委员会与原审原告赵自文于1999年8月6日签订的承包冯家嘴塘的合同合法有效。

平坦桥村7组持原申诉意见提起上诉。自贡市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十六条、第一百五十三条第一款第（一）项之规定，作出判决：驳回上诉，维持荣县人民法院（2012）荣民再字第3号民事判决。

【法官后语】

本案的核心问题为：1999年8月6日，荣县原李子乡平坦桥村村民委员会与赵自文签订的关于冯家嘴塘2006年6月1日起至2032年5月30日的承包合同是否合法。

对此争议问题，应从以下两方面分析：第一，案件发生的年代具有特定的历史背景。二十世纪九十年代，根据《四川省水利工程管理条例》的规定，县、乡（镇）水利行政主管部门享有水塘的发包权，故原李子乡水管站具有发包主体资格，其委托荣县原李子乡平坦桥村村民委员会对讼争水塘进行发包符合法律法规的规定；第二，关于法律问题即本案最突出的特点：提前发包是否合法。笔者认为发包人享有提前发包处分的权利。首先，承包经营权属于用益物权性质的民事权利，依法律法规规定具有主体资质的发包人对标的物享有使用、收益的排他权能，亦能对其权利进行处分。其次，对标的物提前发包，合同签订时前一承包合同虽尚未到

期，但该发包行为与之前在同一标的物上已经设立的用益物权不产生冲突，即法律允许在同一物上设立内容、性质不相矛盾的几个用益物权。最后，提前发包依照法律法规的相关规定进行，且未侵害国家、集体和第三人的合法权益。因此本案提前发包签订的承包合同是合法、有效的。

本案中，讼争山坪塘的提前发包均符合上述条件，签订的承包合同亦应受到法律保护。其后来的所有权人不能以讼争山坪塘之后产生所有权变动为由否定原承包合同的效力。

编写人：四川省自贡市中级人民法院　王爔聆

24

合同履行过程中，发包方损毁承包人农作物造成损失可否成为承包人拒不履行合同确定的给付义务的抗辩理由

——广东省团结农场诉黎朝森等农业承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广东省高州市人民法院（2012）茂高法石民初字第18号民事判决书

2. 案由：农业承包合同纠纷

3. 当事人

原告：广东省团结农场

被告：黎朝森、陆伟坚、黎新才、张秀金

【基本案情】

2009年2月28日，原告广东省团结农场与被告黎朝森、黎新才签订《团结农场水库区橡胶树承包经营责任书》，由被告黎朝森、黎新才承包属于原告广东省团结农场大潮队水库库区的橡胶树共31328株，约定承包经营期限从2009年3月1日至2012

年3月1日止。被告黎朝森、黎新才在承包到上述橡胶树后，与被告陆伟坚、张秀金共同经营。承包期满后，经原、被告双方结算，被告黎朝森、黎新才需支付原告广东省团结农场承包费179770元。但是被告以原告广东省团结农场未扣除因在被告承包范围内开环山路、火烧岭而毁掉的橡胶树造成原告的损失等原因为由，拒不支付。

【案件焦点】

在农业承包合同履行过程中，原告广东省团结农场在被告的承包范围内单方损毁被告的农作物所造成的损失可否作为被告拒不履行农业承包合同所确定的给付义务的抗辩理由。

【法院裁判要旨】

广东省高州市人民法院经审理认为：被告黎朝森、黎新才拖欠原告广东省团结农场承包费179770元，有原告广东省团结农场向本院提供的证据予以证明，且被告黎朝森、黎新才在庭审中对该事实当庭予以承认。故本院对被告黎朝森、黎新才拖欠原告广东省团结农场承包费179770元的事实予以认定。被告黎朝森、黎新才以原告广东省团结农场未与其结清需要扣除因原告在被告承包范围内开环山路、火烧岭而毁掉橡胶树的损失款项为由抗辩而拒不支付拖欠原告的承包款是不当的。因为，原告广东省团结农场在被告承包土地范围内开环山路等款项问题与本案原告所诉的承包合同纠纷案没有关联性，是两个不同的法律关系。被告可以与原告另行协商解决或另行起诉，本院对被告黎朝森、黎新才上述抗辩理由不予支持。

广东省高州市人民法院依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、《中华人民共和国民法通则》第一百一十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条、《最高人民法院关于逾期付款违约金应当按照何种标准计算问题的批复》、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、第一百三十条之规定，作出如下判决：

一、被告黎朝森、黎新才、陆伟坚、张秀金应于本判决生效后五日内支付拖欠的承包费179770元给原告广东省团结农场；

二、被告黎朝森、黎新才、陆伟坚、张秀金应从2012年3月2日起至付清承包费179770元止，按每日179770元的万分之三支付逾期付款违约金给原告广东省团结农场。

【法官后语】

1. 不管发包方在承包合同履行过程中损毁承包合同所涉及的农作物是否已经取得承包人的同意，该行为所导致的后果都是一个后发生的、独立的法律关系。

第一，如果发包方并未取得承包方同意就单方私自损毁承包合同所涉及的标的物而给承包人造成损失的，属于侵权行为。依据《民法通则》第一百一十七条的规定，行为人侵害他人财产而使他人因此遭受损失的，侵害人应当赔偿损失。因此，在这个过程中所产生的法律关系分别是合同关系和侵权关系，并不符合《合同法》第四章第六十七条先履行抗辩权的规定，承包人并不能以此为由主张发包人先行支付赔偿金。

第二，如果发包方与承包人双方就开环山路、火烧岭而毁掉的橡胶树所造成的损失达成了相关赔偿协议，则理应属于两个独立的合同，承包人并不能以后达成的赔偿协议作为不履行支付承包费的理由。按照《合同法》和《民事诉讼法》的有关规定，承包人就发包方损毁橡胶树造成其损失一事应另行起诉，并不能以此为由主张先履行抗辩权。

2. 承包人应当承担违约责任。根据《合同法》第一百零七条及第一百零九条的规定，承包人黎朝森等四人因为拒不履行合同所确定的给付义务，应当承担违约责任。

编写人：广东省高州市人民法院　龚果

25

非法转让土地与依法流转土地使用权之行为辨析

——李桥光诉荣明先等建设用地使用权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广西壮族自治区柳州市三江侗族自治县人民法院（2012）三民初字第144号民事判决书

2. 案由：建设用地使用权转让合同纠纷

3. 当事人

原告：李桥光

被告：荣明先、荣国荣、荣国耀

【基本案情】

2011年11月，原告因做生意需找建房用地。被告荣国荣、荣国耀对原告称，被告荣明先有一块土地想转让，并带原告找到被告荣明先，经协商签订了一份《土地转让协议书》。协议签订当日，原告付给被告荣明先土地转让费80000元，付给被告荣国荣、荣国耀所谓信息费63000元。原告付钱后，土地管理局工作人员到场称该土地属县城规划地块，原告便认为该土地不能随便转让。为此，原告找三被告退还已付钱款，但遭被告拒绝。原告认为，原告与被告签订的《土地转让协议书》，违反了《土地管理法》的规定，属无效合同。请求法院判令三被告返还143000元。

被告荣明先辩称，原告与被告荣明先签订的《土地转让协议书》是土地租赁转让合同，原告支付被告荣明先8万元是土地转让租金，与第二、三被告毫无关系。被告荣国荣、荣国耀收取劳动费是另一个法律关系。因此，请求驳回原告的诉讼请求。

被告荣国荣、荣国耀共同辩称，原告与二被告协商事办成后可给信息费62500元。因土地内有罗争鸣所拥有的附着物，由二被告代收青苗补偿费500元转给罗争鸣。二被告收取信息费并无不当。因此，请驳回原告对二被告的诉讼请求。

【案件焦点】

本案当事人签订《土地转让协议书》的行为性质是非法转让土地还是依法流转土地使用权。

【法院裁判要旨】

广西壮族自治区柳州市三江侗族自治县人民法院经审理认为：我国《土地管理法》第二条规定："中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。"《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条第一款规定："土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，

当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包方同意；采取转包、出租、互换或者其他方式流转的，应当报发包方备案。”被告荣明先未经发包方古宜镇洲北村溪口屯集体（林地所有权人）同意，即与原告李桥光签订《土地转让协议书》，将由自己经营使用的部分林地转让给原告李桥光，违反了法律的强制性规定。依据我国《合同法》第五十二条规定：违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效。我国《合同法》第五十六条规定：无效合同自始没有法律约束力。该法第五十八条规定：合同无效后，因该合同取得的财产，应当予以返还。本案中，原、被告签订《土地转让协议书》和被告荣明先出具的收款收据证实，被告荣明先收取原告8万元是土地转让费，而不是土地租金，被告荣明先因该合同取得的土地转让费，原告主张要求其返还，符合法律规定，本院予以支持，被告荣明先主张其与原告签订的《土地转让协议书》是土地租赁转让合同的辩解意见与案件事实不符，本院不予采纳。被告荣国荣、荣国耀因该合同取得的所谓信息费，原告主张要求二被告返还，符合法律规定，本院予以支持，而被告荣国荣、荣国耀主张收取所谓信息费并无不当的辩解意见，不符合法律规定，本院亦不予采纳。被告荣国耀支付青苗补偿费500元给罗争鸣，因原告平整土地造成青苗损失，应由原告承担。

三江侗族自治县人民法院依照《中华人民共和国土地管理法》第二条第一款、第三款、《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条第一款和《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十六条、第五十八条的规定，判决如下：

一、原告李桥光与被告荣明先（鲜）于2011年11月19日签订的《土地转让协议书》无效；

二、被告荣明先（鲜）应退还原告李桥光土地转让费80000元；

三、被告荣国荣、荣国耀应退还所谓土地转让信息费62500元给原告李桥光，并负连带退还责任。

【法官后语】

作为一类特殊的民事争议，土地使用权纠纷具有不同于其他类型民事纠纷的特征和处理原则。在涉及土地使用权类型的纠纷案件中，国家干预色彩更加浓烈，其原因在于这类案件关乎我国耕地资源的保护和利用的重大国策。土地是人民群众最

为重要的生产生活资料之一，对当事人本人以及其家庭而言，土地的重要性不言而喻，土地使用权出现纠纷，如若处理不当则极有可能引发严重的社会事件。因此在本案的处理过程中，承办法官意识到不能简单下判，在查明事实，理清法律关系，做出一个公正判决的同时，一定要向当事人做好法律的释明工作，使胜败双方都明明白白并服判息诉。

本案的争议焦点主要是原告李桥光与被告荣明先所签订的《土地转让协议书》是对集体土地承包经营权的合法流转还是非法转让土地使用权。就此争议焦点，我国法律并不禁止土地承包权的合法流转，《农村土地承包法》第三十二条明文规定土地承包经营权可采用转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。同时《农村土地承包法》也对流转的条件做了相关的限制性规定——第三十三条第二款规定“土地承包经营权的流转不得改变土地所有权的性质和农业用途”；第三十七条规定“土地承包经营权采用转让方式流转的，应当经过发包方同意”。上述规定应当理解为法律法规关于合同效力的强制性规定，违反上述规定的流转当然无效。这一点，可以从《最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定》（法释1999第15号）第十四条的规定得到印证，该条规定：“承包方未经发包方同意，转让承包合同，转包或者互换承包经营标的物的，人民法院应当认定该转让、转包、互换行为无效。”

本案中，原告李桥光陈述其是为了做生意的需要（改变了土地的农用性质）而与被告荣明先签订了《土地转让协议》，并且荣明先作为涉案土地的承包人在未经发包人同意的情况下就将土地“转让”出去。被告荣明先虽然抗辩称原告与其签订的《土地转让协议书》是一份土地租赁合同，原告支付的8万元是土地转让租金，但无论是根据协议的内容，还是另外两名被告荣国荣、荣国耀的庭上陈述以及荣明先出具的收款收据等证据，都足以认定该份协议是一份土地承包经营权的转让而非租赁协议。根据上面的分析，应当认定该转让行为无效。

最终，根据《合同法》关于合同无效的处理规定，法院作出了被告荣明先、荣国荣、荣国耀返还因该《土地转让协议》而取得的转让费、信息费的判决。判决后，双方都服判息诉。

编写人：广西壮族自治区柳州市三江侗族自治县人民法院　傅万成

26

未取得土地使用权证书而与受让方签订的土地转让合同应认定无效

——陈远光诉梁勇健建设用地使用权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广西壮族自治区玉林市容县人民法院（2012）玉中民一终字第218号民事判决书

2. 案由：建设用地使用权转让合同纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：陈远光

被告（被上诉人）：梁勇健

第三人（被上诉人）：车清梅（曾用名车青枚）

【基本案情】

2009年7月27日，以陈远光为合同乙方，梁勇健为合同甲方签订了一份《协议书》，约定：梁勇健将其从容县土地交易中心竞买取得的容县石头务底粮站土地使用权中的两块土地使用权转让给陈远光，转让价款共计人民币520000元，梁勇健应在2009年年底前给陈远光办理两份土地使用权证书，费用由梁勇健负责；若陈远光已交清所应支付的款项给梁勇健，而梁勇健不交付土地使用权证书，则梁勇健须赔偿陈远光已交付费用的200%等。协议签订后，陈远光依约支付了400000元给梁勇健，但梁勇健在2009年年底未依约办好两份土地使用权证书。陈远光认为梁勇健已取得了该宗土地的土地使用权而不把土地使用权证书转让给自己，其行为已严重违约，为此，请求梁勇健履行将容县石头务底粮站的两块土地使用权办理变更登记

到原告名下，并将国有土地使用权证书交付原告的义务及支付违约金120000元。梁勇健认为，他于2009年7月17日与容县土地交易中心签订的是一份《容县国有土地使用权拍卖交易成交确认书》。他是在未办理土地使用权变更登记手续并且尚未取得国有土地使用权证书的情况下，与陈远光签订了转让土地使用权的《协议书》。由于该《协议书》违反了国家禁止性规定，属于无效合同。而且梁勇健认为陈远光未付清价款就要求他办理土地使用权证也不符合合同的约定。因此请求法院撤销并驳回原告前两项诉讼请求，关于违约金，只能用债务相抵和找补清算方式协商确认。

本案第三人车清梅系梁勇健之妻，其认为在夫妻关系存续期间，梁勇健受让获得的土地使用权属夫妻共有财产，在未取得她书面同意的情况下梁勇健与陈远光签订的转让土地使用权《协议书》属于无效合同。

【案件焦点】

梁勇健与陈远光签订的《协议书》是否有效，梁勇健是否应当继续履行《协议书》并承担违约责任。

【法院裁判要旨】

广西壮族自治区玉林市容县人民院经审理认为：一、虽然梁勇健事先与容县土地交易中心签订了《容县国有土地使用权拍卖交易成交确认书》，亦交付了成交价款，但直到原告起诉至法院时被告仍未取得土地使用权证书。因此原、被告签订的《协议书》违反了法律的强制性规定，所以本院认为，原、被告签订的《协议书》是无效合同。二、关于被告是否应当继续履行《协议书》并承担违约责任的问题。在原、被告签订的《协议书》是无效合同的前提下，根据《中华人民共和国合同法》第五十八条的规定，双方应承担合同无效的法律后果，被告因该合同取得的财产，应当返还给原告；有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。因此，原告要求被告继续履行《协议书》并承担违约责任没有法律依据，法院不予支持。三、关于第三人的请求。第三人车清梅认为被告未经共有人同意而与原告签订的《协议书》属无效合同，但第三人没有提供其不知情的事实依据，法院不予采信。

玉林市容县人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十二条和《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条的

规定，作出如下判决：驳回原告陈远光的诉讼请求。

陈远光提起上诉。玉林市中级人民法院经审理认为：梁勇健在竞买取得容县石头粮所务底粮站约4510.64平方米的国有土地使用权后一直未办理手续取得国有土地使用权证，此事实清楚。关于梁勇健与陈远光于2009年7月27日签订的《协议书》是否合法有效，双方应否继续履行土地转让协议的问题。由于梁勇健至今未取得协议土地的使用权证书，双方的协议也未经有批准权的人民政府同意，根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条的规定，本院确认该协议无效；根据《中华人民共和国合同法》第五十八条规定，合同无效后当事人应当返还从对方取得的财产，陈远光请求继续履行土地使用权转让合同，与法律规定相悖，本院不予支持。一审判决认定事实清楚，适用法律准确，处理恰当，本院予以维持。陈远光的上诉主张，无事实与法律依据，本院予以驳回。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项的规定，作出如下判决：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案处理的重点主要在于对土地使用权的理解。土地使用权，这是一项特殊的财产权，我国法律规定这项权利的取得必须经依法登记，才能获得处分权。根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条关于“转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效”的规定，被告只有在取得土地使用权证书或经有批准权的人民政府同意转让的情况下，原、被告签订的《协议书》才具有法律效力，并受法律保护。在本案中，原、被告转让的标的是土地使用权，由于梁勇健在陈远光起诉前没有取得登记在其名下的土地使用权证书，也没有证据证明原、被告之间转让土地使用权的行为已获得有批准权的人民政府同意，因此梁勇健与陈远光签订的《协议书》违反了法律的强制性规定，所以该院认为梁勇健与陈远光签订的《协议书》是无效合同。

编写人：广西壮族自治区玉林市容县人民法院　罗旭葵

27

指定第三方支付免除当事人诉累及合同条款中非法定用语的解释方法

——赵志钢诉王桂英土地承包经营权转包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

北京市第一中级人民法院（2012）一中民终字第7952号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权转包合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：赵志钢（曾用名赵志刚）

被告（上诉人）：王桂英

第三人（被上诉人）：永创兴业（北京）置业有限公司（以下简称置业公司）

【基本案情】

2001年3月15日，赵志钢将其承包六里屯村的81.34亩土地经营权转包给王桂英，双方签订协议书（以下简称3.15协议），约定：赵志钢自愿将自己所承包的81.34亩地转给王桂英种植，期限2年。在经营期内，如有国家占地、乡村占地，王桂英与赵志钢共同享受占地费，其中王桂英占7成，赵志钢占3成。2年合同期满后，赵志钢与王桂英并未终止合同，双方继续履约。王桂英在上述土地上种植果树，其已向赵志钢支付承包金到2010年年底。

2005年3月，上述土地中的7.5亩被921工程指挥部征收，该指挥部支付地上物补偿费208000元，赵志钢领取93750元（45%），王桂英领取114250元（55%）。2010年10月，上述土地中的73.84亩被置业公司因“海淀区核心区建设先行起动区中大牛坊、小牛坊、六里屯、皇后店、东玉河及小辛店腾退、安置及工

程建设”项目征收。置业公司就地上物补偿问题与赵志钢、王桂英进行协商，二人对地上物归属、地上物补偿总价按150000元/亩补偿无异议，但就补偿款分配比例未达成一致意见。置业公司与王桂英签订补偿协议，并向王桂英支付了地上物补偿款7753200元（系地上物补偿款总额的70%），剩余30%计3322800元暂留该公司。

诉讼中，赵志钢对3.15协议中涉及的“占地费”解释为占地补偿所得的一切费用，请求法院解除3.15协议，并请求王桂英给付地上物补偿款2325960元；王桂英认为“占地费”就是土地费，不包括地上物补偿，不同意给付。

【案件焦点】

双方协议书约定的“占地费”性质应如何认定。

【法院裁判要旨】

北京市海淀区人民法院经审理认为：赵志钢与王桂英签订的建立土地承包经营权转包合同关系的3.15协议合法有效。协议中关于“占地费”的约定，本院认为是双方对地上附着物补偿费的约定，赵志钢要求按此比例进行分配，应当予以支持，理由如下：

第一，我国相关土地管理法律法规规定，国家征收耕地给付的补偿包括土地补偿费、安置补偿费、地上附着物和青苗补助费等。其中土地补偿费归农村集体经济组织所有；安置补偿费支付给农村集体经济组织，或是由农村集体经济组织基于统一安置考虑负责管理和使用，或是发给被安置村民个人等；地上附着物和青苗补助费等则归地上附着物和青苗所有者所有。本案中赵志钢与王桂英约定的“占地费”为非法定用语，二人无权对土地补偿费和安置补偿费的归属、管理、使用和分配等进行商定，且王桂英系在涉案承包地上种植果树，故“占地费”具体指向地上附着物补偿费。

第二，涉案土地被征收后，在确定地上附着物归属、补偿费价格时，赵志钢与王桂英一同与置业公司进行了协商。这表明王桂英认同赵志钢获取相应地上附着物补偿费，仅对分配比例与赵志钢产生分歧。

第三，赵志钢与王桂英在此前7.5亩土地被征收时曾就地上附着物补偿进行了分配，双方虽未严格按照3:7的比例（赵志钢的分配数额已超出了30%），但这充分表明王桂英同意向赵志钢支付地上附着物补偿费。

第四，赵志钢转包土地经营权给王桂英，通过收取承包费获得利益。两人中途因客观原因不能继续履约后，王桂英不再支付承包费，赵志钢因此丧失合同预期利益，其从王桂英处获得一定地上附着物补偿费系对其丧失的合同预期利益的补偿。本院认为此亦为双方约定按比例分配“占地费”的原因之一。

综上，赵志钢与王桂英在3.15协议中约定的“占地费”实为地上附着物补偿费，考虑到3:7的分配比例系赵志钢与王桂英所约定，故赵志钢应从王桂英处获得补偿费，即若王桂英自置业公司处一次获得全部补偿费，则王桂英应付给赵志钢30%；若分次获得，则应将每次的30%付给赵志钢。但王桂英获得7753200元补偿费后，却拒绝与赵志钢按比例进行分配，该行为构成违约，本院可判决王桂英将其中的30%计2325960元支付给赵志钢，但为尽早解决赵志钢与王桂英之间的纠纷，简化置业公司、赵志钢、王桂英之间的补偿费支付流程，避免赵志钢、王桂英在剩余款项支付问题上再生纷争，并考虑到置业公司留存的补偿费数额与赵志钢应获得的补偿费总额吻合等情况，本院认定置业公司向王桂英支付的7753200元补偿费全归王桂英所有，剩余3322800元全归赵志钢所有，结合赵志钢在本案中的诉请数额，判令置业公司向赵志钢支付2325960元，剩余的996840元，置业公司可在本案之外直接付给赵志钢。置业公司向赵志钢付款完毕后，意味着赵志钢与王桂英基于3.15协议产生的补偿费分配纠纷了结、置业公司对王桂英的补偿费支付义务全部履行。

另外，赵志钢转包给王桂英的土地已被征收，该标的物的丧失致使双方之间的合同无法继续履行，故依法可解除。

北京市海淀区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第八条、第九十四条第（五）项、第一百零七条之规定，判决如下：1. 第三人永创兴业（北京）置业有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告赵志钢2325960元；2. 解除原告赵志钢与被告王桂英之间的土地承包经营权转包合同。

王桂英持原审答辩意见提起上诉。北京市第一中级人民法院经审理认为：本案争议焦点在于双方协议书约定的“占地费”性质应如何认定。对此本院认为，双方约定的“占地费”指向并不明确，双方对此的理解亦无法达成一致，需从订立合同的背景和目的来分析双方的真实意思表示。赵志钢取得土地承包经营权后，以更高价格流转给王桂英进行经营，目的是取得更大收益。在遇到土地征用等突发因素时，王桂英可取得相应补偿，而赵志钢的预期收益则无法实现，因此双方在协议书

中约定由王桂英让渡部分利益给赵志钢符合双方的真实意思表示，亦符合《中华人民共和国合同法》确立的平等原则。

按照我国现行法律规定，土地征用所产生的土地补偿费和安置补助费归集体经济组织所有，赵志钢与王桂英无权就该部分费用的分配进行约定，仅能就地上物补偿部分进行处分，故王桂英向赵志钢所让渡的部分利益应属于该部分费用，一审法院关于双方约定的"占地费"即是地上物补偿费的认定正确，本院予以确认。王桂英主张双方对地上物补偿没有约定的上诉理由于法无据，本院不予采信。

综上，一审法院认定事实清楚，适用法律正确，处理结果并无不当，应予维持。北京市第一中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案的亮点在于：判令合同相对人之外的第三方向一方合同当事人履行给付义务，此举突破了合同相对性原则，体现了司法实践中为避免当事人诉累而在法律范围内灵活处理三方法律关系的大胆探索。

根据合同的相对性原则，因3.15协议的合同相对方为王桂英与赵志钢，赵志钢仅能向王桂英主张权益。则王桂英应按约定比例向赵志钢支付其所获得款项中的30%，在置业公司向王桂英支付剩余补偿费后，赵志钢可以再向王桂英主张该部分补偿费的30%。本案判决置业公司直接对赵志钢进行支付，这样处理的依据在于：根据本案处理结果，置业公司已向王桂英支付的款项金额即其根据3.15协议应当分得的补偿费比例，置业公司尚未支付的款项金额恰恰与赵志钢应当分得的总补偿费金额相同，如置业公司直接向赵志钢进行支付，可以免除置业公司对王桂英的第二次支付行为，亦免却王桂英对赵志钢的支付义务，最大程度上减少了当事人诉累，并能有效避免支付中可能发生的其他纠纷。当然，结合赵志钢在本案中的诉请数额，仅能判令置业公司向赵志钢支付2325960元，剩余的996840元，置业公司可在本案之外直接付给赵志钢。

此外，本案争议焦点在于双方协议书约定的"占地费"性质应如何认定。从法律规定看，我国相关的土地管理法律法规规定，国家征收耕地给付被征收方的补偿包括土地补偿费、安置补偿费、地上附着物和青苗补助费等。由于个人无权对土地

补偿费和安置补偿费的归属、管理、使用和分配等进行商定，且王桂英系在地上种植果树，故“占地费”应属地上附着物补偿费。从当事人的实际行为看，赵志钢与王桂英曾一同与置业公司就涉案土地的征收补偿进行协商，且双方对此前7.5亩土地被征收时的地上附着物补偿进行了分配，都表明王桂英认同向赵志钢支付相应比例的地上附着物补偿费，将“占地费”解释为地上附着物补偿费符合当事人的真实意思表示。从双方订立转包合同的目的看，赵志钢将其土地承包经营权转包给王桂英进行经营，目的是通过流转行为获得更大收益，在遇到土地被征用等突发因素时，王桂英可取得相应补偿，而赵志钢的预期收益则无法实现，因此双方在协议书中约定由王桂英让渡部分补偿利益给赵志钢符合双方的真实意思表示，亦符合《合同法》确立的平等原则。

综上，法院对本案的处理结果是合法合理的。

编写人：北京市海淀区人民法院　戴国

28

农村土地转包费提高可以适用情势变更原则

——安振营等诉刘汉全土地承包经营权转包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

辽宁省沈阳市沈北新区人民法院（2012）北新民初字第02679号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权转包合同纠纷

3. 当事人

原告：安振营、关子莲、安舰、安泉

被告：刘汉全

【基本案情】

2004年2月13日，安振营与刘汉全签订了房产交易契约书、耕地转让协议书

各一份，房产交易契约书约定安振营将砖木房四间卖与刘汉全，价款3000元。耕地转让协议书约定将安振营为代表的家庭户［安振营为承包方代表，承包经营权共有人为关子莲、安舰、安泉、陶子荣（1998年6月15日死亡）］的土地承包经营权19.56亩转让给刘汉全二次承包。

四原告认为此耕地转让协议为转包合同，且转包费过低，要求被告每亩增加500元，每年给付增加的租金11031.84元。被告认为双方签订的是转让协议，并非转包协议，故不同意涨租金。

【案件焦点】

1. 原、被告签订的合同性质；2. 被告是否应适当增加土地租金及增加数额、期限。

【法院裁判要旨】

辽宁省沈阳市沈北新区人民法院经审理认为：根据《农村土地承包法》第四十一条规定："承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的，经发包方同意，可以将全部或者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户，由该农户同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。"本案中，被告关于四原告有稳定收入的主张并未提出证据支持，四原告对此也予以否认。且被告并未与发包方签订新的土地承包合同以取得土地承包经营权，故被告以30000元价格从原告处获得土地耕种、收益权的行为应认定为转包。

另根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十六条规定："因承包方不收取流转价款或者向对方支付费用的约定产生纠纷，当事人协商变更无法达成一致，且继续履行又显失公平的，人民法院可以根据发生变更的客观情况，按照公平原则处理。"近年来，随着国家一系列惠农政策（例如2004年国务院发布一号文件《关于促进农民增加收入若干政策的意见》等政策）的出台及贯彻落实，继续履行原来转包合同中关于转包费的约定，导致双方当事人之间客观上已出现了利益失衡，即原告转包其土地所获收益与被告耕种此土地所获利益相差悬殊，故对该合同转包费标准应适当调整。双方协商调解不成，原告要求增加转包费的，法院应予以支持。考虑双方利益，数额应参照原、被告土地承包经营权转包费原价格每年每亩63.9元及本地相近地段地块现今流转费市场价的

70% ~80%适当调整为每亩土地增加租金300元。

辽宁省沈阳市沈北新区人民法院依据《中华人民共和国农村土地承包法》第九条、第十条、第十五条、第十六条、第三十二条、第四十一条，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十六条的规定，判决如下：

一、被告刘汉全自2012年起至双方签订的合同期满时止，于每年5月1日前给付原告关子莲、安舰、安泉19.56亩土地每亩增加的租金300元；

2012年增加的土地租金5868元，被告刘汉全应于本判决发生法律效力之日起三十日内一次性付清。

二、驳回原、被告其他诉讼请求。

【法官后语】

近些年国家惠农政策的陆续出台及土地价格上涨，导致不少之前将自己家庭土地承包权流转的承包方所获的收益与受让方耕种土地所获收益相差悬殊，进而引起了一批诉讼案件，这些案件的诉请有要求确认流转合同无效的，要求撤销合同的，要求解除合同或者如本案中要求增加流转费的，其本质就是一个，原告认为原合同约定的流转费太低了。本案就是依据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十六条判定被告增加土地转包费，但本案的案件事实又不完全符合第十六条的规定，其实质应是法院根据当事人的申请及现实情况依职权变更了合同相应的条款。《合同法》中仅规定在订立合同时就显失公平的，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销合同。而在本案中，双方在2003年末订立合同时并未有显失公平的情形发生，而《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十六条规定："合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。"此即合同情势变更原则，本案调整转包费及其判定依据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十六条均应视为对此原则的适用。

由于"契约严守"原则在合同法中举足轻重的地位，合同情势变更原则的适用有着严格的要件，结合本案予以分析：

1. 须有情势变更的事实且使得继续履行原合同显示公平，即合同基础或环境在客观上的异常变动。自2004年以来，国家出台了一系列惠农政策，增加了农民的收入，提高了农民种田积极性，但对于土地承包经营权流转场合则造成了给付与对待给付之间的不平衡，特别是随着近几年土地价格的攀升，这种不平衡尤为明显。

2. 情势变更发生在合同成立以后，履行完毕之前。本案中原、被告于2003年末签订了土地承包权转包合同，当时国家惠农政策尚未出台且土地价格亦未过分上涨，即当时并未发生情事变更的事由，此事由是发生于双方签订合同之后、履行合同过程中。

3. 情势变更的发生不可归责于当事人，且亦非当事人可预见的。在党和国家出台一系列惠农政策之前，土地承包经营权的流转呈现出多样化的态势，有偿流转的情况并不多见，大多为零收益或负收益流转，随着各地农业税减免力度加大，进程加快以及农业补贴政策的逐步贯彻落实，如果继续履行原来流转协议中的约定，已出现了显失公平的结果，而这是由于国家基本农业政策的重大调整等客观情况引起的，并不是当事人任何一方的原因造成。

4. 关于参照适用情事变更原则的期限和数额问题。需要明确，参照适用情势变更原则变更流转合同，只涉及是否继续履行问题，不涉及已经履行完毕的情况。适用这一原则，双方只是不再继续履行原来显示公平的合同条款，而对于已经履行完毕的合同内容，不再做调整。故本案只能判定流转费自2012年开始增加，至于是否应增加至双方签订的合同期届满，仍有争议，因为未来土地价格仍然会发生波动，国家仍然会出台相关的新政策，而这些新情况所带来的影响均是不可预测的，故笔者认为，可只判决当年流转费数额，以后的数额由双方自行调整，为防止年年诉讼，在立案时设定一定的涨幅条件，如规定现行市场价格达到原判定流转费的2至3倍才受理，才能支持原告的诉讼请求。关于增加的数额，应当有一个幅度，具体标准是依据市场价格，将原来合同流转费提高到市场价格的70%～80%。在这里法官可结合双方的经济状况及国家补贴由谁领取等因素进行考量，有10%的自由裁量权。

随着农村城镇化进城的加快，越来越多的农民选择将自己的土地承包经营权转包给他人之后自己进城务工，这样一方面促进了城市建设快速发展，另一方面土地承包经营权的流转有助于土地被集中利用，促进了农业规模化生产，可谓一举两得，但与此同时，农村土地承包经营权流转案件与日俱增，在处理此类纠纷时，我们不仅要认真研习相关法条、法理，还要结合具体案情多做疏导、调解工作，更要关注国家农业政策的导向，注重农村工作大局的稳定。

编写人：辽宁省沈阳市沈北新区人民法院　任玲

29

当事人未经批准开采矿石的协议效力

——罗世文、舒永华诉王方英土地承包经营权出租合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

四川省广安市武胜县人民法院（2011）武胜民初字第1402号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权出租合同纠纷

3. 当事人

原告（反诉被告）：罗世文、舒永华

被告（反诉原告）：王方英

【基本案情】

2008年4月11日，原、被告签订开采石料协议，约定："1. 经甲乙双方协商，乙方在甲方报报土破土开采石料，乙方每年向甲方补偿土地费2000元（树木青苗不再补偿），从2008年8月1日起开始开采，承包时间三年，开采前提前交2年补偿费4000元（时间2008年8月至2010年8月），如乙方需要继续开采，乙方可在2010年8月至2011年8月31日续采。乙方必须在2010年8月31日前交土地补偿费2000元给乙方。乙方在三年内未开采完报报土，乙方需继续开采，乙方继续向

甲方缴纳土地补偿费每年2000元（不得以任何理由涨价）。2. 乙方在甲方报报土上开采石料时，甲方不得在报报土上种庄稼和其它作物。3. 如有一方违反协议，由违约方承担经济损失和法律责任。”协议落款：甲方代表签章：王方英，乙方代表签章：舒永华、罗世文，在场人签字：文廷学、李德芳、陈叔平。协议签订后，原告随即支付前二年的租金4000元，但至今尚未进场开采石料。另查明，被告王方英承包报报土0.5亩，该土其它部分由第三人承包，该土为基本农田。

【案件焦点】

是否可以适用《土地管理法》第三十六条调整本案合同的效力。

【法院裁判要旨】

武胜县人民法院经审理认为：原告诉称协议中的土地系第三人所有，被告系无权处分行为。纵观协议，被告在报报土有0.5亩土地，而其中也未涉及到第三人的土地，该协议的报报土应为原告在该土的0.5亩地。所以原、被告在协议签订以及诉讼中主体均适格。

本案诉争的焦点是是否可以适用《土地管理法》第三十六条调整本案合同的效力。

原告称协议违反了强制性法律规范，协议无效；被告称该协议只违反了取缔规范，未违反效力规范，应有效。在现有的法律规范分类中，对两类规范的具体区分还没有明确的标准，只是在理论界中进行了探讨。综合本案，该协议违反了土地管理法规定，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上采石、取土等，该规定对双方的行为做了禁止性的规定，如果对该土地进行开采，势必对该基本农田造成永久性损害，因此，原、被告的协议还可能损害集体的利益。所以，《土地管理法》第三十六条应属效力规范的范畴，可以调整本案协议的效力，即该协议无效。

因合同无效所取得的财产，应当予以返还。被告现占有原告给付的4000元，已无法律依据，理应返还。反诉中，被告要求原告继续履行协议，因该协议属无效协议，该协议自始无效，所以无继续履行之依据。所以被告的反诉请求不予支持。

武胜县人民法院依照《中华人民共和国土地管理法》第三十六条、《中华人民共和国合同法》第五十二条、第五十八条之规定，作出如下判决：

一、确认原告罗世文、舒永华与被告王方英签订的《开采石料协议》无效；

二、本判决生效之日起十日内被告王方英返还原告罗世文、舒永华租金4000元；

三、驳回被告王方英的反诉请求。

【法官后语】

1. 随着我国社会主义市场经济的不断发展，以工业为主导产业的国家经济架构已初步建成。工业的发展，必然带来"三农"的发展，农民以一种无声的方式进进入市场，随之而来就是与农民最密切相关的土地纠纷。本案是一起比较典型的土地承包经营合同效力纠纷。

本案在审理过程中有两种观点，第一种观点是依据民法的基本精髓即当事人意思自治的原则，判令合同有效，双方当事人继续履行合同。但承办人进行了权衡利弊认为，如果判令合同有效，虽然暂时维护了农民的合法权益，农民得到了短暂实惠，但是从长远来看，这种裁判结果会得不偿失，造成连锁反应。所以承办人在综合衡量，从法律价值、社会效果考虑，采用了第二种观点，认定合同无效。适用《土地管理法》第三十六条，认定双方当事人违反了强制性法律规范，协议无效。

2. 本案在审理中还涉及法律界尚有争议的观点，即在适用《土地管理法》第三十六条时，该法条究竟是取缔规范，还是效力规范。承办人认为，在现有的法律规范分类中，对二规范的具体区分还没有明确的标准，只是在理论界中进行了探讨。综合本案，该协议违反了土地管理法关于禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上采石、取土等规定，依据该规定，双方的行为违反禁止性的规范，如果对该土地进行开采，势必对该基本农田造成永久性损害，因此，原、被告的协议还可能损害集体的利益。所以，《土地管理法》第三十六条应属效力规范的范畴，可以调整本案协议的效力，即该协议无效。

编写人：四川省广安市武胜县人民法院　张博

30

履行多年的土地承包经营权互换合同是否能解除

——金美仙诉李如忠土地承包经营权互换合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

云南省昆明市中级人民法院（2012）昆民一终字第267号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权互换合同纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：金美仙

被告（被上诉人）：李如忠

【基本案情】

原、被告的家庭同属昆明市团结街道办事处龙潭社区小村村民小组，均是以家庭为单位的农村土地承包户。1991年1月17日，原、被告所属家庭分别与昆明市西山区团结乡龙潭办事处龙潭社区小村第二生产合作社及第一生产合作社签订了集体土地承包合同，承包了相应土地至今。多年前，为了耕种便利，两家人口头协商，原告一户用属于其庄房下1.347亩水田与被告一户交换了属于被告一户的杨摆田水田0.85亩。两户人互换承包地没有经过村小组、村委会的同意，也没有进行备案。互换承包地后，原、被告两户各自耕种多年无事。其间，被告在换得的土地上建盖了自家房屋。2004年，原告换得的土地因修建公路被占用。原告不愿意领取因土地被占用而可以取得的相应的补偿费，并以由被告一户换得的土地被征用无法使用，导致合同目的无法实现以及被告在原属原告一户的土地上建盖房屋属于违法行为为由诉至法院，要求解除原、被告两个家庭订立的换地合同，并要求被告返还已经交换的土地。被告认为原告要求解除合同的理由不成立，土地交换虽未登记但已经实际交付多年，双方的权利义务已经终结。

【案件焦点】

本案涉及的土地承包经营权互换合同是否有效并能否解除。

【法院裁判要旨】

云南省昆明市西山区人民法院经审理认为：本案是土地承包经营权互换合同纠纷，原、被告作为由其家庭推选及在承包合同上签字的人，符合《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第四条关于农户代表人诉讼的规定，原、被告的诉讼主体适当。原、被告所属的两承包户交换了承包地，根据《中华人民共和国农村土地承包法》第四十条及《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十四条的规定，承包地可以互换，且互换后发包方不能以该土地承包经营权流转合同未报其备案为由请求确认合同无效。故本案涉及的承包地互换虽未经登记备案，但合法有效。原、被告两户人已经实际交换了承包地并各自使用多年，在没有其它证据证明双方的换地协议还有其它约定的情况下，根据《中华人民共和国合同法》第九十一条第（一）项："债务已经按照约定履行"的，合同权利义务终止的规定，可以认定换地合同的债务已经按照约定履行，双方合同的权利义务已经终止。而被告是否非法建盖房屋应当由有关行政机关进行处理。原告提出解除合同的理由不成立，对原告的诉讼请求不予支持。

昆明市西山区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第九十一条，《中华人民共和国农村土地承包法》第四十条，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第四条、第十四条之规定，作出如下判决：驳回原告金美仙的诉讼请求。

金美仙持原审起诉意见提起上诉。昆明市中级人民法院经审理认为：金美仙与李如忠口头达成的换地协议系双方真实意思表示，合法有效。涉案土地现由李如忠耕种、管理多年，故双方当事人之间换地协议的相应权利义务已经履行完毕，诉争土地的承包经营权现归被上诉人李如忠享有。一审判决并无不当，依法予以维持。金美仙主张的李如忠违法建盖房屋的问题应由有关部门处理，不属本案审理范畴。

昆明市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，作出如下判决：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

对于本案的审理，两审法院的裁判意见并无分歧。首先，两审法院均依照《农村土地承包法》及《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》的规定，肯定了互换承包地作为农村土地承包经营权流转的一种方式在不经登记、备案的情况下仍然有效。其次，依照《合同法》第九十一条的规定，认定债务已经按照合同约定履行，引起合同权利义务终止的效果。本案一、二审法院援引了合同法总则的上述规定，直接认定在土地已经互换使用多年而无其它约定的情况下，因债务已经按照合同履行，互换双方的权利义务已经终止，原告的诉讼请求不应得到支持。另外，在适用合同总则的条文裁判本案的同时，也可考虑从合同法分则的角度验证结论的正确性。根据《合同法》第一百二十四条的规定，合同法分则或是其他法律没有明文规定的合同，适用合同法总则规定，并可参照合同法分则或者其他法律最相类似的规定。本案中，承包经营权互换合同是一种互易型双务合同，可以参照买卖合同的有关规定。因为后者是发生最普遍、规范最完善的双务合同。本案原告实际上是主张被告应对换给原告的土地被征用承担责任，类似买卖合同中出卖方承担的瑕疵担保义务。合同法分则相关规定一直坚持对合同双方权利、义务作衡平性调整，出卖方承担的瑕疵担保义务被限定在检验期、合理期限、质保期之内。本案两户换地已经多年，对被征用等情况无法预知的被告显然不应再对原告一户土地被征用承担瑕疵担保责任。故从合同法分则的角度来考量本案，也可以得出原、被告两户互换承包地的权利义务已经终止的结论。本案结论的得出体现了合同法整个立法体系逻辑上及价值追求上的一致性。第三，本案审理的背后有一定特殊的背景。一审法院曾在本案审理过程中到涉案承包地所在地进行过调解，了解到：一方面，本案双方当事人因本案争议多次发生冲突，当地基层组织多次调解无效。另一方面，近年来城市近郊因涉及修建公路等其它建设问题，不论耕地还是宅基地都已经较为稀缺。经济意识催生了更多的矛盾，本案就是其中的典型代表。两审法院通过适用合同法有关权利义务终止的规定，实现了该规定蕴含的价值追求：交易或流转的状态达到一定程度的稳定后，不应再打破。否则将不符合诚实信用原则的要求，也将造成社会成本的浪费。本案裁判后，原、被告互换土地的效果将得以维持，一方面，能够鼓励当地农村土体承包经营权合法流转，另一方面也可以促使当事人能从合法、合理的角度发挥主观能动性去利用土地创造更大的价

值，实现诚实信用原则对市场交易活动的指引，实现合同法既鼓励、维护交易，追求社会资源的优化配置，又坚持公平、正义的价值追求。

编写人：云南省昆明市西山区人民法院　顾晓梅

31

一起调解的土地承包案件又引发三起案件的思考

——齐可林诉宁安市沙兰镇景城村村民委员会承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

黑龙江省宁安市人民法院（2012）宁民再字第3号民事判决书

2. 案由：承包合同纠纷

3. 当事人

原告：齐可林

被告：宁安市沙兰镇景城村村民委员会（以下简称景城村委会）

【基本案情】

2011年3月28日，齐可林在宁安市人民法院宁西法庭起诉被告景城村委员会，要求在2011年4月12日前耕种本村村民王凤君4.65亩的土地至2040年12月30日止，承包期限为30年，理由是齐可林在两年前替王凤君垫付了15000元的治疗费用。2011年4月4日，宁安市人民法院作出（2011）宁西民初字第80号民事调解书："被告宁安市沙兰镇景城村村民委员会于2011年4月12日前将景城村村民委员会原王凤君经营的4.65亩土地交付原告齐可林经营至本轮承包期结束"。该调解书生效后进入了执行程序，在执行过程中，景城村村民第三人李振伟提出执行异议，理由是早在2008年12月23日，王凤君就与李振伟签订了土地承包协议，王凤君以18000元将诉争土地承包给李振伟，承包期为12年。2011年10月30日，宁安市人民法院作出（2011）宁法执异字第38号执行裁定书，裁定驳回异议人李

振伟的异议请求。继而，李振伟在宁安市人民法院提起执行异议之诉，以齐可林和景城村委会为被告，要求法院确认齐可林与景城村委会的协议无效，该执行异议之诉在审理过程中中止审理，从而引起本案再审案件的审理，本案再审过程中，经审判委员会决定，中止再审案件的审理，恢复执行异议之诉案件的审理。法院在审理执行异议之诉案件中，李振伟申请撤诉，法院于2012年9月11日作出（2011）宁民初字第347号民事裁定书，准许李振伟的撤诉申请。

经查：景城村委会为与齐可林签订土地承包协议，相继询问了王凤君的儿子王刚、四个侄子、女婿等亲属的意见，并做了笔录，王凤君的亲属均表示同意景城村委会处分王凤君的土地；同时，景城村委会召开了村两委会议，研究如何解决村民王凤君医疗费问题，2009年6月17日，景城村委会与齐可林签订了承包协议书，内容为："王凤君是景城村村民，于2009年6月13日白天在自己家中有病，脑出血，昏迷不醒，村里送到东京城住院，女儿联系不上，儿子判刑、四个侄儿不管，王凤君在医院没有钱看病，王凤君现在不是景城村五保户，经村两委会研究决定，把王凤君村后道西4.65亩土地承包给景城村村民齐可林，承包费每垧1075元，承包期30年，一次性交清承包费15000元，承包费给王凤君看病，承包期自2011年1月1日至2040年12月30日，经村两委和齐可林达成协议，此协议一式二份，双方签字。"协议落款处，"景城党支部：王树田、景城村委会：高飞、承包人：齐可林、执笔人：郝京全，2009年6月17日。"同日，齐可林向景城村委会一次性交纳了承包费15000元。后王凤君因脑出血死亡，于2009年6月27日在宁安市殡仪馆火化。

另查：2008年12月23日，景城村村民王凤君与李振伟签订了诉争土地的承包协议书一份，内容为：王凤君村北地0.5顷承包给李振伟，拾贰年（12年），每顷每年叁仟元（3000元），共计壹万捌仟元（18000元）。

【案件焦点】

1. 景城村委会是否有权处分本村村民王凤君的土地，也就是说景城村委会与齐可林所签协议是否合法有效；2. 李振伟与王凤君签订的协议是否合法有效。

【法院裁判要旨】

黑龙江省宁安市人民法院经再审审理认为：景城村委会与齐可林所签协议中标

的物4.65亩土地，使用权人是景城村村民王凤君；本案双方签订协议时，诉争土地由案外人李振伟以承包人的身份经营管理，景城村委会辩称曾以口头方式询问过李振伟，在明确李振伟2年后不再耕种诉争土地的情况下，景城村委会与齐可林签订了诉争土地承包协议，并且，景城村委会根本不知道李振伟承包期限是12年的事，否则，景城村委会不可能与齐可林签订承包合同，其辩称无证据证实；相反，第三人李振伟在庭审中提交了其与王凤君生前签订的承包协议书，用来证明李振伟是诉争土地的合法使用人。原审被告对承包协议中的王凤君的签名、手印及协议正文中的数字“12”有异议，并表示要通过鉴定证明其主张，但原审被告在本院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请、未预交鉴定费用。根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二十五条规定，对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果。据此，原审被告的辩解不成立，不予采信。

原审原、被告双方就诉争土地签订协议时，诉争土地已被土地使用人王凤君生前承包给第三人李振伟，李振伟在先取得了土地承包经营权；也就是说，原审原、被告诉争土地并不在景城村委会实际管理和控制下，原审被告无权处分他人财产，且其处分财产的行为被权利人即本案的第三人予以否认，因此，原审原、被告双方所签订的协议无效。

宁安市人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第二百零一条的规定，判决如下：

一、撤销本院（2011）宁西民初字第80号民事调解书；

二、驳回原审原告齐可林的诉讼请求。

【法官后语】

案件的由来：一个调解案件衍生出三个案件，这不得不引人思考。按常理来说，一个案件能以调解方式结案，预示着案结事了，一方面是当事人满意，另一方面提高了调撤率，节约了诉讼资源，可谓皆大欢喜。但殊不知，调解案件的背后也隐藏着很大隐患。

本案原审原告齐可林起诉原审被告景城村委会，要求原审被告景城村委会履行双方签订的关于耕种本村村民王凤君经营的4.65亩土地的协议，双方在法院的主持下达成调解协议：景城村委会同意齐可林在本轮土地承包期内经营王凤君的土地。

调解书生效后，齐可林向本院申请执行，在执行过程中，案外人李振伟提出执行异议，本院驳回其异议申请后，李振伟又以齐可林、景城村委会为共同被告提起案外人异议之诉，该异议之诉中止审理后，引起调解案件进入再审程序，再审审理中，案外人异议之诉中李振伟撤回异议之诉。再审案件又将李振伟追加为第三人参加到诉讼中来，最终得以下判。

纵观案件的始末，不难发现，原审案件调解过程中，审判员没有多问几个为什么，没有敏锐的洞察力。双方当事人指向的标的是他人的土地，那么最基本的审理思路是应该问一下土地的现状如何，由谁在经营等等一系列问题，而因为疏忽这些问题，导致以下一系列案件的产生。尤其土地纠纷案件是更为敏感的案件，处理不好可能引起当事人上访、缠诉。所以，法官在处理案件时，对于能够调解的案件，要保持清醒的头脑，不要忽视相关案件事实，不要一味追求调撤率，导致案结事不了。

虽然本案以判决方式结案，但因调解工作、释法工作贯穿整个案件的始终，故本案宣判后，双方均服判息诉，达到了定纷止争、案结事了的效果。

编写人：黑龙江省宁安市人民法院　邓秀玲

32

农村集体经济组织未经民主程序对外订立土地承包合同的效力认定

——刘文良等诉北京市海淀区西北旺镇亮甲店村村民委员会土地承包经营权案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

北京市海淀区人民法院（2012）海民初字第5615号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权纠纷

3. 当事人

原告：刘文良、王来、张云飞、张淑玲、刘桂华

被告：北京市海淀区西北旺镇亮甲店村村民委员会（以下简称亮甲店村委会）

【基本案情】

刘文良等与原告系亮甲店村村民。亮甲店村委会下属企业北京市海淀区永丰亮甲店村经济管理委员会农业服务公司（以下简称农业服务公司）未办理工商登记。2006年5月22日，农业服务公司（甲方）与北京三发草业生物科技有限公司（乙方，以下简称三发草业公司）签订土地承包经营权流转合同书，亮甲店村委会作为鉴证单位在合同上加盖了公章。合同约定甲乙双方就土地承包经营权流转事宜达成合同条款，甲方将位于亮甲店村东的45亩耕地发包给三发草业公司，承包期自2006年5月至2014年12月，如此期间未被征地则自动延长至2035年12月31日。承包地用途为农业用地，租金标准为每亩每年200元，每年共计9000元。合同约定甲方对发包的土地集体资产拥有所有权并确保土地无权属及使用权争议，乙方有自主经营权。

合同签订后，三发草业公司实际经营土地并缴纳了租金。亮甲店村委会、亮甲店村农工商企业中心、北京永发农业服务中心及农业服务公司均曾向三发草业公司出具承包金、租金收据。

诉讼中，经本院询问，亮甲店村委会表示农业服务公司与三发草业公司签订土地承包经营权流转合同一事，系由该村委会决定实施，事先未经村民会议的讨论和表决，该合同至今未取得西北旺镇政府的审批手续。三发草业公司对此持有异议，但未向本院提供证据。

刘文良等原告认为农业服务公司与三发草业公司签订土地承包经营权流转合同书之前，亮甲店村委会未履行法律规定的民主议定程序，农业服务公司无权将土地出租与三发草业公司，其签订该合同未得到亮甲店村村民代表大会同意或追认，亦没有上报乡（镇）人民政府批准，依法应当被认定为无效。

【案件焦点】

农业服务公司与三发草业公司签订的土地承包经营权流转合同书是否有效。

【法院裁判要旨】

北京市海淀区人民法院经审理认为：农业服务公司与三发草业公司签订的土地承包经营权流转合同，系就土地承包经营权流转事宜达成合同条款，约定农业服务公司将45亩耕地发包给三发草业公司使用，三发草业公司有自主经营权，因此该合同应属土地承包合同范畴。刘文良、王来、张云飞、张淑玲、刘桂华均系亮甲店村村民，作为集体经济组织成员，均有权就该村土地承包经营问题对亮甲店村委会进行监督并提起诉讼，故刘文良等五人的原告主体适格。

根据《中华人民共和国土地管理法》第十五条第二款之规定，农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。该项法律规定属于效力性强制性规定。本案中，经本院询问，亮甲店村委会表示农业服务公司与三发草业公司签订土地承包经营权流转合同一事，事先未经过村民会议的讨论和表决，该合同至今未取得西北旺镇政府的审批手续。三发草业公司对此虽持有异议，但未向本院提供证据。农业服务公司与三发草业公司签订的土地承包经营权流转合同，并非采取招标、拍卖、公开协商等方式签订，确实违反民主议定程序，

且迄今仍未报经乡（镇）政府批准，该合同的订立违反了法律的效力性强制性规定，依法应属无效。刘文良、王来、张云飞、张淑玲、刘桂华要求确认农业服务公司与三发草业公司签订的土地承包经营权流转合同无效的诉讼请求，于法有据，本院予以支持。

海淀区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、《中华人民共和国村民委员会组织法》第八条第二款、《中华人民共和国土地管理法》第十五条第二款之规定，作出如下判决：

农业服务公司与三发草业公司于2006年5月22日签订的土地承包经营权流转合同无效。

【法官后语】

本案中，刘文良等五名原告均系亮甲店村村民，其以亮甲店村委会未履行民主程序为由，要求法院确认该村委会下属农业服务公司与第三人三发草业公司签订土地承包经营权流转合同无效。《农村土地承包法》及《土地管理法》均规定作为管理经营农村土地的发包方，在将集体土地发包给本集体经济组织以外的承包人时，依法应当履行民主议定和相关部门的审批程序。在此类案件中，争议的焦点在于村委会在与本集体经济组织成员以外的第三方签订承包合同时，是否履行了法定的民主程序。民主程序虽然很早就在法律中予以规定，但由于历史原因，实践中并未被严格履行，有的没有履行民主程序，有的履行民主程序但没有书面文字记载或村民签字，没有形成书面决定。但是，采取招标、拍卖、公开协商的承包因其采取的方式是公开公平的，也是民主程序的一种表现形式，故不应认定违反民主程序。对于确实违反民主议定程序且严重损害村集体成员利益的承包合同，应依法确认合同无效。法院正是根据上述法律规定的原则，在本案第三人三发草业公司不能举证证明土地承包经营权流转合同经过了民主议定程序的情况下，确认该合同因违反法律的效力性禁止性规定而无效。最后需要指出，因为未履行民主议定程序或履行民主议定程序有瑕疵的责任主要在发包方（村民委员会），以此为由确认合同无效后，对于合同无效的过错责任完全在发包方，因此对原承包方的合理投入及预期利益亦应予以保护。

编写人：北京市海淀区人民法院　王锰

33

土地承包经营权登记不是土地流转合同的生效要件

——刘付忠等诉黄治发占有物返还案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

湖北省宜昌市夷陵区人民法院（2012）鄂夷陵民初字第00344号民事判决书

2. 案由：占有物返还纠纷

3. 当事人

原告：刘付忠、左正芬、刘付海

被告：黄治发

【基本案情】

2004年10月，刘付海取得位于宜昌市夷陵区分乡镇分乡场村五组9亩林地的使用权。2005年5月30日，刘付海与宜昌市夷陵区分乡镇分乡场村村民委员会签订农村土地承包合同，取得位于宜昌市夷陵区分乡镇分乡场村五组2.5亩土地的使用权，土地承包经营权共有人为左正芬和刘付忠。同年8月21日，刘付海（甲方）与黄治发（乙方）签订一份房屋出售协议书，约定：1. 该房屋位于王家冲村四组。其具体位置和界限以正规文件为准。现有两层砖瓦结构新房（带隔热层）及土木结构旧房，从协议生效之日起归乙方所有，但乙方必须保证甲方家属刘付忠（双目失明）拥有两间房屋，供其居住使用至其终老，且乙方要保证刘付忠的正常生活环境，协助甲方保障刘付忠的正常生活。2. 耕地及旱田甲方保留一个人的名额，由乙方耕种，每年10月1日由乙方付甲方稻谷合计三百斤，至刘付忠终老，本条协议可终止。若甲方粮食缺少，乙方应按市场价每百斤优惠10元供甲方购买。旱田所属木瓜树归乙方所有，国家补偿部分由甲方领取。甲方原有菜园归乙方所有，但乙方必须给刘付忠提供菜源。3. 甲方所属的山林从协议生效之日起，所有权归乙

方，甲方有使用的权利。4. 该房屋及相关产权出售价格为肆万伍仟元整（¥45000元），本协议签订之日，乙方一次性付给甲方。5. 甲方于2005年10月1日交钥匙给乙方，自协议生效之日起一年内，乙方应提供三楼（隔热层）给甲方存放甲方物品。6. 本协议一式两份，甲乙双方各持一份。陈一发和闫训植（分乡镇分乡场村5组组长）作为见证人在该协议书上签字确认。协议签订后，被告于2005年9月17日支付购房款45000元，同年10月1日，刘付海将所卖房屋随同个人建房用地申请书、建房选址许可证、农村土地承包合同及经营权证、林权证及当初建房时支付的相关票据等都交付给黄治发，同时在老地方保留了两间土房供原告刘付忠居住生活。被告黄治发随即搬进该房屋居住生活并多次对房屋进行整修，刘付海原有的山林、土地也一直由被告黄治发使用受益。2011年5月12日，分乡镇建设垃圾填埋场征用了刘付海原有的部分山林和土地，所得征地补偿款经刘付海、左正芬与黄治发协商，刘付海、左正芬最后实际分得43000元，黄治发实际分得28000元。2011年7月14日，原告刘付忠、左正芬以黄治发、刘付海及分乡镇人民政府为共同被告诉至法院，要求确认刘付海与黄治发于2005年8月21日签订的《房屋出售协议书》无效，要求黄治发返还两间两层的砖木结构带隔热层楼房一栋及土木结构的旧房，同时要求黄治发返还耕地、旱田及林地。法院判决刘付海与黄治发于2005年8月21日签订的《房屋出售协议书》中有关房屋出售及原告刘付忠生活安置的内容合法有效，《房屋出售协议书》中有关耕地、旱田及林地权属的协议内容无效。2012年2月13日，原告刘付忠、左正芬、刘付海诉至本院，要求判令被告立即返还农村土地承包经营合同及经营权证、林权证等相关证件及资料，返还归原告所有的耕地、旱地及林地，返还28000元补偿款。

【案件焦点】

黄治发依据双方签订的协议占有、经营多年的耕地、林地属于何种性质，是否发生转移权属的法律效力。

【法院裁判要旨】

湖北省宜昌市夷陵区人民法院经审理认为：本案系土地承包经营权转让引起的纠纷。《中华人民共和国农村土地承包法》和农业部《农村土地承包经营权流转管理办法》对土地承包经营权的流转作出了明确具体的规定，而且对流转登记的法律

后果界定为仅具有不得对抗善意第三人的效力。本案中，原、被告系同一村民小组村民，双方协商一致，原告自愿将其承包的土地承包经营权转让给被告经营使用，且该转让事实亦已征得发包方同意并已实际履行，故该转让行为有效。山林、土地的所有权属国家或集体所有，原、被告只是享有山林、土地的使用权，原、被告双方在《房屋出售协议书》中约定山林、土地所有权归乙方的内容违反法律禁止性规定，故本院2011年11月11日作出的（2011）夷民初字第933号民事判决书，判决原、被告双方签订的《房屋出售协议书》中有关耕地、旱田及林地权属的协议内容无效并无不当。综上，对于三原告要求被告立即返还农村土地承包合同及经营权证、林权证等相关资料和证件，并返还原告耕地、旱地及林地的诉讼请求本院不予支持。对于原告要求被告返还28000元征地补偿款的要求，因征地补偿款的分配是原被告双方协商一致的结果，是双方真实意思的表示，并不违反法律禁止性规定，且双方已实际履行，故对原告该请求不予支持。

宜昌市夷陵区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第六条、《中华人民共和国农村土地承包法》第三十二条、第三十七条之规定，判决如下：

驳回原告刘付忠、左正芬、刘付海的诉讼请求。

【法官后语】

本案处理重点主要在于对涉案合同约定的土地山林转让行为的性质及转让是否生效的准确界定。

山林、土地的所有权属国家或集体所有，原、被告所享有的只是山林、土地的使用权，原、被告双方在《房屋出售协议书》中约定山林、土地所有权归乙方的内容违反法律禁止性规定，故宜昌市夷陵区人民法院在此前的判决中确认该协议内容无效的处理结果是适当的。但问题在于，本案中原告按该协议约定已经将耕地、旱田及林地全部移交给被告，被告予以接收并管理、经营多年。双方以协议为基础，履行土地、山林的移交及经营管理的行为，到底产生了何种法律关系。由于原《协议》中对土地、山林的约定是不妥当的，以合同文义为出发点，还应考究合同的目的，即依照合同当事人所欲达到的经济的或社会的结果对合同条款进行释义。本案中对山林、土地的约定内容发生分歧是在《协议》签约数年后，因此探究双方的合同本意更应注重双方的实际履行情况。原被告均是该村村民，双方的交接及被告其

后的经营管理已经得到所在集体经济组织的认可。故此，双方就山林、土地所产生的法律关系，应确定为土地流转合同（土地承包经营权转让）关系。

在能够确定双方形成的土地流转合同的情况下，就该合同是否具备生效要件亦是处理本案必须面临的一个问题。原告坚持应当进行流转登记，否则不发生权属转移。但我们认为，农村土地流转登记仅是一种行政管理流程，并不是流转合同生效的必备要件。《农村土地承包法》第三十八条规定："土地承包经营权采取互换、转让方式流转，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请登记。未经登记，不得对抗善意第三人"，《农村土地承包经营权流转管理办法》（2005年农业部第47号令）第十八条亦规定："承包方采取转让方式流转农村土地承包经营权的，经发包方同意后，当事人可以要求及时办理农村土地承包经营权证变更、注销或重发手续"。因此，法院判决双方形成的土地承包经营权转让合同合法有效，驳回了原告要求返还土地、林地等诉讼请求。

编写人：湖北省宜昌市夷陵区人民法院　李清平

34

土地承包经营权的转让是否应经发包方同意

——五大连池市双泉镇三合村村民委员会诉张彬等农业承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

黑龙江省五大连池市人民法院（2012）五民初字第187号民事判决书

2. 案由：农业承包合同纠纷

3. 当事人

原告：五大连池市双泉镇三合村村民委员会

被告：张彬、徐建新、王淑香

【基本案情】

2001年秋，原告五大连池市双泉乡（现双泉镇）三合村村民委员会（以下简称三合村委会）将位于五大连池市朝阳乡黄芪沟黑瞎沟处面积为12.5公顷集体土地，按10公顷计算，由被告张彬耕种10年，抵顶欠被告张彬的27000元债务，至2011年秋收止。双方没有签定书面合同。庭审中原告出示了由被告张彬持有的“化债收据”一张，用以证明抵债期限为10年。被告张彬认可是10年。被告徐建新、王淑香，第三人徐建辉、徐伟、朱春林、于凤山对该化债收据提出异议，认为该书证系事后形成。要求对其形成时间进行鉴定，后又撤回鉴定申请。被告张彬在享有该地的经营权后，未经三合村委会同意，于2001年12月20日与被告徐建新签定了土地转让合同，被告张彬为甲方，被告徐建新为乙方。合同约定，甲方朝阳黄芪沟的十公顷耕地，12月23日一次交清；农业税由乙方按期上交，出现问题甲方不负责任，三合村如要提留等由甲方负责；如国家政策允许的话，乙方可以永远耕种。合同签定后，被告徐建新耕种了4公顷，2004年徐建新与妻子王淑香离婚，把该地给了王淑香，徐伟称现该地是承包其母亲王淑香的；徐建辉耕种2.5公顷，自称花了15000元；朱春林耕种4.5公顷，自称是从王淑香的弟弟王春生处承包的，花了22500元；于凤山耕种1.2公顷，花了3000元。2012年该地仍由上述人员耕种。

原告三合村委会起诉要求被告返还土地，认为被告张彬私自转让土地行为无效，第三人强占土地不归的行为构成侵权，为维护原告对土地享有的合法权益，要求确认被告张彬与徐建新签定的转让合同无效；判令被告立即交还土地，第三人停止侵权。

被告张彬辩称：其将土地转包给徐建新的期限是10年，并不是长期。现徐建新等人在合同期满后不交回土地，构成侵权，与自己无关。

被告徐建新、王淑香及第三人徐建辉、徐伟、朱春林、于凤山辩称：我方曾去国土局调查，国土局认定没有三合村在朝阳乡梁山村界内享有土地所有权的任何记载，所以三合村没有提起诉讼的权利。另外，被告徐建新与张彬订立的土地转包合同合法有效，与四位第三人订立的合同合法有效，原告称与张彬订立的抵债合同是10年且没有书面合同。这起诉讼是原告三合村与被告张彬恶意诉讼。

【案件焦点】

土地转让合同是否有效。

【法院裁判要旨】

一审法院经审理认为：被告张彬对该地只享有10年的经营权，被告张彬与被告徐建新签订的转让合同履行期限超过10年，超过部分应认定为无效，被告徐建新依据该合同又与其他被告及第三人签定的土地合同亦属无效。三合村委会与张彬约定的承包期限10年已满，被告张彬应返还三合村委会位于朝阳乡黄芪沟黑瞎沟处的12.5公顷土地经营权。原告的诉讼请求合理，本院应予支持。被告徐建新、王淑香，第三人徐建辉、徐伟、朱春林、于凤山应停止耕种，继续耕种属侵权行为。法院依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项的规定，判决如下：

一、被告张彬与被告徐建新签定的土地转让合同无效；

二、被告张彬、徐建新、王淑香，第三人徐建辉、徐伟、朱春林、于凤山于2011年12月21日起，返还原告五大连池市双泉镇三合村位于五大连池市朝阳乡黄芪沟黑瞎沟处面积为12.5公顷土地。

一审宣判后，被告王淑香提出上诉，在二审开庭前书面申请撤回上诉，现一审判决已生效。

【法官后语】

本案审理过程中，因被告徐建新、王淑香等出示了五大连池市国土资源局关于梁山村界内没有三合村土地的书面证明，合议时对于是否以存在土地权属争议为由中止诉讼或裁定驳回起诉出现不同意见。

土地确权又称为确定土地权利，是指县级以上人民政府依法对土地权利的主体、客体、内容进行认定，明确土地权属的行政行为。根据《土地管理法》的有关规定和当前土地管理实践的要求，土地确权是各级人民政府的重要职责之一。土地权属争议，是指土地法律关系的双方当事人因土地所有权或土地使用权的归属等发生的争议。《土地管理法》第十六条规定了土地权属争议的处理途径和方式，该条规定："土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理

决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。”根据这一授权性规定，有关土地所有权和土地使用权权属争议，属于人民政府的管理事项，人民法院无权受理此类权属争议案件。

人民法院对已受理的土地权属争议案件，如果确属此类权属争议，即应告知原告，由原告申请撤诉，或者驳回原告的起诉。这里的审查，应只是形式上的审查，而不作实质性审查，即只要查明双方当事人都持有政府颁发的土地权属证书，或者都不持这种证书，就应作上述处理，而不应去确认谁的证书有效或无效。

综上所述，依据《土地管理法》之规定，土地权属争议解决的途径是先由当事人协商解决，当事人双方协商不成的，应当向人民政府申请处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，才能依法向人民法院提起行政诉讼。

在本案中，虽然出现五大连池市国土资源局一份书面证明，但从形式上看并非土地权属法定证据，并且原告三合村委会出示的原德都县人民政府的相关文件证实争议地块系历史形成的“飞地”，为国有土地，使用权归三合村委会，同时，对于三合村委会对外发包的事实，梁山村及朝阳乡政府亦未阻止和提出异议。合议庭认为本案不存在权属争议，故判决支持了原告的主张。

编写人：黑龙江省五大连池市人民法院　赵雪红

35

发包方收取接受转让土地一方交纳的农业税应视为对土地流转协议的认可

——高百贵、高春华诉王青宝土地承包经营权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

辽宁省葫芦岛市中级人民法院（2012）葫民二终字第00271号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权转让合同纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：高百贵、高春华

被告（被上诉人）：王青宝

【基本案情】

原、被告均系南票区沙锅屯乡四道沟村民，1992年，当时南票区沙锅屯乡四道沟村与南票区沙锅屯乡高家屯村呈合并状态。南票区沙锅屯乡高家屯村委会为原告分配果树地，其中每人应分得土地3分6厘，原告家共7口人（高百贵、刘素云、高春玲、高玉玲、高春雨、高继宽、高春华），分得土地共2.52亩。1998年3月19日，原告高百贵与被告王青宝签订了土地转让协议，该协议约定："因高百贵迁居连山区塔山乡孟家屯村居住，将在四道沟所分果树地转让给王青宝经营，计价人民币1000元，如政策不变，不准他人干涉。转让人高百贵。"该土地转让给被告后，由被告进行种植，并且由被告向村委会交纳该土地的农业税。

原告认为转让期限未作约定，现原告欲将土地收回由自己耕种，但被告拒绝返还土地。故原告诉至法院，请求法院依法解除转让协议，赔偿果树损失10000元。

【案件焦点】

土地承包经营权采取转让方式流转的，未经发包方书面同意是否有效。

【法院裁判要旨】

辽宁省葫芦岛市南票区人民法院经审理认为：根据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条第（一）项规定："土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转的，当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包方同意。"虽然原、被告双方签订的转让协议未经发包方的签字认可，但是该土地转让给被告后，农业税都是由被告向发包方交纳，对此事实原告并无异议，故发包方收取被告交纳的税款，系对原、被告双方转让果树地协议的认可。虽然果树地是分给原告家七口人的，但是从分得的方式及分得对象上分析，应属于家庭承包，原告将该果树地转让给被告后，其他人员均未提出异议，并且在转让的十多年期间，其他人员也未对土地进行管理和耕种，应视为对该转让行为的认可。故原告高百贵与被告王青宝之间签订的家庭土地承包经营权转让合同，系双方当事人

的真实意思表示，亦不与有关法律规定相悖，故合法有效。原告要求与被告解除转让合同的诉讼请求，因双方未约定合同解除的条件，也不符合合同法规定的合同解除的法定情形，对原告的该项诉讼请求，本院不予支持。

葫芦岛市南票区人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条、第四十一条，《中华人民共和国合同法》第四十四条、第九十四条之规定，判决如下：1. 原告高百贵与被告王青宝签订的转让协议有效；2. 驳回原告高百贵、高春华的其他诉讼请求。

高百贵、高春华持原审起诉意见提起上诉。葫芦岛市中级人民法院经审理认为：上诉人高百贵、高春华与被上诉人王青宝签订的《协议书》，系经协商后自愿达成，上诉人高百贵、高春华作为农业家庭联产承包户的代表，有权将其所有的果树和承包地转让及转包，该《协议书》不违反法律规定，为有效协议。该《协议书》约定，高百贵将自家的果树要转让给被上诉人，并得到村委会的认可，因此被上诉人对承包地上的果树有处分权，有权实施他项农业生产。现高百贵、高春华请求解除协议返还果树地没有事实和法律依据，本院不予支持。上诉人的上诉请求和理由缺乏事实和法律依据，原审法院认定事实清楚，适用法律正确。

葫芦岛市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案处理重点在于对土地承包经营权转让的理解与适用。1.《农村土地承包法》第三十七条第（一）项规定："土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包方同意；采取转包、出租、互换、或者其他方式流转的，应当报发包方备案。"该法条强调土地承包经营权采取转让方式流转的，应当经发包人同意。对此法律上并没有强调一定要采用书面形式，那就是说如果双方采用其他形式也可，如采用口头形式，但作为合同的主要形式，在实际运作中最好还是使用书面形式。2. 根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十三条之规定："承包人未经发包方同意，采取转让方式流转其土地承包经营权的，转让合同无效。但发包方无法定理由不同意或者拖延表态的除外。"这里增加了一个

但书，也就是说，没有经过发包方同意或者发包人不同意，土地承包经营权的转让行为不必然导致无效，只有发包人有正当理由不同意的情况之下才能认定无效。具体到本案中，高百贵与王青宝签订的土地承包权转让合同系基于双方真实的意愿，未违反法律、行政法规的强制性规定。虽然原、被告双方签订的转让协议未有发包方的签字认可，但是该土地转让给被告后，农业税都是由被告向发包方交纳，村委会在知晓双方当事人之间土地承包经营权流转的情况下，未表示反对，收取被告交纳的税款，系对原、被告双方转让果树地协议的认可，故应当排除转让合同未经村委会同意导致该合同无效的适用。原、被告签订的转让合同是有效的。

综上所述，对土地承包经营权管理方面，无论是《土地承包法》的规定还是最高人民法院司法解释的规定，其最终目的都是为了保护农民的土地承包经营权，这些权利是农民生产、生活方面最重要的权利，在法律上对这项权利的转让作出必要的限制，是为了保护土地承包权人不至于轻易失去土地的保障。其立法本意应当是：鉴于农村家庭承包方及其他形式承包者，不论是在经济、风险判断以及法律意识等方面，都处在普遍弱势地位。所以农民在土地承包及管理方面，土地承包经营权对保障农民基本生存显得尤为重要。这样发包方在土地承包方面起到了合理的外界帮助及保护作用，最终达到保护土地承包经营权人合法权益的目的。

编写人：辽宁省葫芦岛市南票区人民法院　王丹

36

房地产开发合同的性质及效力的认定

——藤县金鸿发建筑工程有限公司诉广西福兴房地产建设有限公司土地使用权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院（2012）长民初字第64号民事判决书

2. 案由：土地使用权转让合同纠纷

3. 当事人

原告：藤县金鸿发建筑工程有限公司

被告：广西福兴房地产建设有限公司

【基本案情】

被告原来名称为广西梧州福兴房地产开发有限公司，2008年3月9日变更为现名称。2003年1月20日，梧州市人民政府同意补办梧州市西堤三路17号东侧部分国有土地出让给被告使用的手续。2004年12月13日，原告（乙方）与被告（甲方）签订一份《房地产定向开发合同》，约定：1. 由甲方在以出让方式取得位于梧州市西堤三路北面福港楼东侧的地块，全部按乙方的要求，为乙方定向开发6层半建筑面积约2400平方米的商业住宅综合楼。定向开发的商品房属乙方投资，归乙方所有和处置，因该项目投资、开发、建设、销售的盈亏风险等所有责任，以及由此产生的一切债权债务全部由乙方负责。2. 全部定向开发项目建设资金由乙方承担，并由乙方承担因自身原因造成资金不到位而停建、缓建等的后果。3. 双方确认，甲方为本合同定向开发项目，投入土地、报建、设计、办证及其应缴纳的各项税和费，包干价为160.8万元，由乙方分三期支付给甲方，第一期：乙方应于签订本合同五个工作日内向甲方支付定金50万元；第二期：在签订合同后第十个工作日再支付50万元定金，合同依约履行，定金抵作付款；第三期：乙方应于甲方办妥本合同定向开发项目《建设工程施工许可证》之日起8个月内，向甲方付清余款60.8万元。4. 合同生效后，甲、乙双方应依约履行各自的责任和义务，任何一方违约，应赔偿对方因此受到的损失。如乙方中途毁约的无权请求返还定金，如甲方中途毁约的应双倍返还定金给乙方。5. 乙方逾期付款的，应按逾期付款额的每日万分之五向甲方承担违约责任。6. 该项目由乙方自行将平面、立面方案设计好，一个月内交给甲方正式设计施工图，并在六个月内办理有关施工手续给乙方，如逾期则按乙方已付款项的每日万分之五向乙方承担违约责任。

2005年6月10日，原告（乙方）与被告（甲方）再次签订《房地产定向开发合同补充协议》，约定：1. 双方同意，在乙方认购甲方开发的福港楼A幢八楼一单元2号、3号按每平方米1750元计算，和认购福港楼A幢九楼一单元2号、3号按

每平方米1750共四套房的前提下，甲方同意为乙方定向开发位于梧州市西堤三路北面福港楼东侧地块的物业商业住宅综合楼由原来准建6层半向规划部门申报增加至9层。2. 有关要求增建至九层的申报规划及审批手续由甲方负责办理，因此涉及更改项目增加楼层所产生的配套费和有关部门的收费以及建筑费用等一切税和费，均由乙方负责支付。

2004年12月24日，原告向被告支付定金100万元。2005年6月13日，原告再次向被告支付福港楼A栋8、9楼2#、3#房的购房定金8万元。

2004年12月、2005年1月，原告向被告提交了福港楼C栋的平面、立面建设方案。2005年8月18日，梧州市建设与规划委员会同意将福港楼C栋的层数由原6层调整为9层，地层局部停车及物业管理，其余作商业用房。2005年12月20日，梧州市建设与规划委员会发出《关于缓建福港楼C栋建设的通知》，通知被告拟开发建设的福港楼C栋位于西堤路边，层数为九层，与作为景观道路的西堤路两侧景观不相协调，要求被告暂缓该栋建筑的建设，待其周边地块开发建设时，与周边地块的建筑相结合统一建设。

2007年2月7日，被告取得讼争地块，即西堤三路北侧原苎麻厂处C地块的国有土地使用权证，使用权类型为出让，使用权面积为741.93平方米。由于被告至今未办理福港楼C栋的报建手续，2011年11月1日，原告致函被告，要求被告履行合同义务。同月10日，被告向原告发出解除合同通知，认为原告一直没有按合同和补充协议的约定履行义务，也没有进行任何实质性的投入和建设，导致定向开发地块一直闲置未开发，故被告要求与原告解除《房地产定向开发合同》和《房地产定向开发合同补充协议》。2011年12月15日，原告因对被告单方解除合同有异议，诉至法院。

【案件焦点】

1. 原、被告签订的《房地产定向开发合同》的性质与效力问题；2. 被告解除《房地产定向开发合同》、《房地产定向开发合同补充协议》是否符合法律规定；3. 被告是否应当履行转让土地使用权的合同义务；4. 被告是否应当向原告支付违约金。

【法院裁判要旨】

广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院经审理认为：

第一，原、被告签订的《房地产定向开发合同》的效力问题。

原、被告签订的《房地产定向开发合同》，虽然名为“定向开发”，但双方在合同中关于该项目的投资、开发、建设、销售的盈亏风险等所有责任，以及由此产生的一切债权债务全部由原告承担，被告只固定收取包干价160.8万元的约定，符合《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条“合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同”的规定，故双方订立的合同性质应为土地使用权转让合同。该合同是双方的真实意思表示，合同条款没有违反法律法规的规定。虽然双方在签订合同时，被告尚未取得出让土地使用权证书，但起诉前被告已经取得出让土地使用权证书，因此，根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条的规定，该合同是合法有效的。被告主张该合同违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条的规定，是无效合同。本院认为，《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条关于土地转让时投资应达到开发投资总额25%的规定，是对土地使用权转让合同标的物设定的于物权变动时的限制性条件，转让的土地未达到25%以上的投资，属合同标的物的瑕疵，并不直接影响土地使用权转让合同的效力，《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条中的该项规定，不是认定土地使用权转让合同效力的法律强制性规定。因此，被告关于《房地产定向开发合同》未达到25%投资开发条件应认定无效的主张，本院不予采纳。

第二，被告单方解除《房地产定向开发合同》、《房地产定向开发合同补充协议》是否符合法律规定。

双方签订合同后，原告已在约定期限内向被告支付1000000元。另外，原告于2004年12月、2005年1月已设计好福港楼C栋的立面和平面建筑方案，虽然被告否认收到该建筑方案，但梧州市建设与规划委员会于2005年8月18日批准将福港楼C栋的层数由原6层调整为9层，可以证明原告已向被告交付福港楼C栋的立面和平面建筑方案。故原告已依合同约定履行义务，被告至今未为原告办理报建手续系该项目未能投人建设的原因，本案不符合被告单方解除合同的法定条件。由于双方没有约定解除合同的异议期限，因此，原告在收到解除合同通知后有异议，并在法定期限内向法院起诉，要求确认被告于2011年11月10日发出的《解除合同通

知》无效，理据充分，本院予以支持。

第三，被告是否应当履行转让土地使用权的合同义务。

原、被告签订的《房地产定向开发合同》实质为土地使用权转让合同，合同约定被告转让编号为梧国用（2007）第616号的《国有土地使用证》确定的西堤三路北侧原苎麻厂处C地块、使用权面积741.93平方米的国有土地使用权给原告。原告已按合同约定的期限向被告支付了大部分价款1000000元，被告应当将上述出让土地使用权转让于原告。因此，原告要求被告履行将编号为梧国用（2007）第616号的《国有土地使用证》确定的西堤三路北侧原苎麻厂处C地块、使用权面积741.93平方米的国有土地使用权转让给原告的义务，有理有据，本院予以支持。

第四，被告是否应当向原告支付违约金。

原、被告签订的《房地产定向开发合同》实质为土地使用权转让合同，因梧州市建设与规划委员会发出《关于缓建福港楼C栋建设的通知》，导致该合同延迟履行，双方均无过错。因此，原告认为被告违约，要求其支付违约金365000元，无理无据，本院不予支持。

广西梧州市长洲区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十六条、第一百零七条，《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条、第二十四条之规定，作出如下判决：

一、确认被告广西福兴房地产建设有限公司于2011年11月10日向原告藤县金鸿发建筑工程有限公司发出的《解除合同通知》无效；

二、被告广西福兴房地产建设有限公司应当履行将编号为梧国用（2007）第616号的《国有土地使用证》确定的西堤三路北侧原苎麻厂处C地块、使用权面积741.93平方米的国有土地使用权转让给原告藤县金鸿发建筑工程有限公司的义务；

三、驳回原告藤县金鸿发建筑工程有限公司的其他诉讼请求。

【法官后语】

本案的争议焦点为《房地产定向开发合同》的性质及效力认定问题。双方在签订《房地产定向开发合同》时，被告广西福兴房地产建设有限公司还未取得土地使用权证书，但在起诉前被告已经取得出让土地使用权证书，应当认定合同有效。本案所涉房地产开发合同内容并未违反法律、行政法规强制性的规定，也未损害国家

利益、社会公共利益和他人利益。故原告藤县金鸿发建筑工程有限公司与被告广西福兴房地产建设有限公司之间签订的《房地产定向开发合同》合法有效。至于转让的土地未达到25%以上的投资，是法律对土地使用权转让合同标的物设定的于物权变动时的限制性条件，不是认定土地使用权转让合同效力的法律强制性规定，属合同标的物的瑕疵，并不直接影响土地使用权转让合同的效力。

编写人：广西壮族自治区梧州市长洲区人民法院 方盛

四、宅基地使用权

37

宅基地使用权的取得，具有无偿性，不能作为夫妻共同财产分割

——姬××诉黄××离婚后财产案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

湖北省宜昌市中级人民法院（2012）鄂宜昌中民一终字第00821号民事判决书

2. 案由：离婚后财产纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：姬××

被告（被上诉人）：黄××

【基本案情】

姬××与黄××原系夫妻，2009年9月7日，其二人在宜都市民政局登记离婚。离婚协议书在财产处理部分约定，双方婚前各自财产各归各有，婚姻存续期间购置的家具及其他贵重物品归黄××所有，存款20000元归姬××所有。2009年7月11日，被告黄××以与原告姬××无房居住为由，向宜都市中笔社区居委会申请建房，并与他人订立建房合同，同月13日得到规划部门批准，同月31日获得土地所有权划拨决定书（当时该土地已转归国有），2010年初建房完工，2011年1月27日，被告黄××与梁本玉签订土地出让协议，由被告给付梁本玉15000元土地补

偿款（该土地原为梁本云的宅基地），2011年6月22日黄××取得国有土地使用权证，同年9月14日取得房产登记证书，被告与第三人鲁桂林为房屋共有人。

涉案宅基地经原告申请，法院委托宜昌宜信诚房地产估价咨询有限公司评估，价值为136438元。2011年7月，原告听说被告建房一栋，认为被告在离婚时隐瞒了婚姻期间的共同财产，损害了原告的利益，为此，诉至人民法院，要求分割位于宜都市陆城街办中笔社区居委会建设面积300平方米、砖混结构、三层楼房。

【案件焦点】

被告所承建的房屋以及该宅基地使用权是否为原、被告离婚前的夫妻共同财产。

【法院裁判要旨】

根据双方所提供的证据，被告黄××建设争议房屋所用资金并非原告所说的共同财产，原告所举出的黄××银行账目和证人证言，显示其资金来源于双方离婚后被告黄××的单方筹款，因此，对于原告要求认定该房屋为婚内共同财产并予以分割的请求本院不予支持。关于建房所用的宅基地是否为婚内共同财产，本院认为，该房屋宅基地申请及批准行为发生在原告与被告婚姻关系存续期间，但是，该宅基地的土地使用权批准决定只是一种行政许可，原告不能提供证据证实获得该行政许可所应支付的对价系以婚姻关系存续期间共同财产支付，因此，对于原告要求分割婚姻关系存续期间共同财产的请求证据不足，本院不予支持。

宜昌市宜都市人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款的规定，判决如下：驳回原告姬××的诉讼请求。

姬××不服一审法院的判决，向湖北省宜昌市中级人民法院提起上诉称：1. 被上诉人取得宅基地使用权是在婚姻关系存续期间，上诉人有权分割；2. 原审认定建房资金系被上诉人单方凑资的事实没有依据。综上，请求依法撤销宜都市人民法院（2012）鄂宜都民初字第43号民事判决，依法改判支持上诉人平均分割被上诉人位于宜都市陆城中笔社区砖混结构三层楼房土地使用权价值（或者支付土地使用权价款136438元/2－5000元＝63219元），或者发回重审。

宜昌市中级人民法院审理认为：上诉人姬××原审诉讼请求为“分割位于宜都市陆城街道办事处重臂社区居委会建设面积300㎡、砖混结构三层楼房”，且原审

庭审时明确“只要求分割房屋”，原审据此判决驳回姬××的诉讼请求，姬××不服，提起上诉，其上诉请求为“分割被上诉人位于宜都市陆城中笔社区砖混结构三层楼房土地使用权价值（或者支付土地使用权价款 136438 元/2－5000 元＝63219 元)”，该诉请并不包含在原审诉请内，即原审对土地使用权价值并未审理，姬××的二审诉讼请求属于新的诉讼请求，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第一百八十四条之规定，对上诉人的上诉主张不予处理，上诉人可另行起诉。

宜昌市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

宅基地使用权，是指公民个人在依法取得的国家所有或农村集体组织所有的宅基地上建筑房屋并享有居住使用的权利。依据《土地管理法》第六十二条的规定，农村村民申请住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，县级人民政府批准后，由农村集体经济组织向宅基地申请者无偿提供宅基地使用权。因此，宅基地使用权具有社会保障性质，不能任意流转，从这种意义讲，宅基地本身并不具有财产属性，宅基地的价值体现在建筑在其上的房屋或者在土地流转过程中支付的转让费用。

被告黄××在 2009 年 7 月 11 日向宜都市中笔社区居委会提出申请，在 2009 年 8 月 31 日得到批准，取得土地所有权划拨决定书，取得了宅基地使用权。原告姬××与被告黄××于 2009 年 9 月 7 日登记离婚，可见双方宅基地使用权的取得是在离婚之前，宅基地使用权人应为原、被告双方，但原、被告在离婚协议中未对宅基地使用权的分割问题作出处理。被告黄××在与原告姬××离婚以后在该获批的宅基地上建房一栋，赋予了该宅基地财产属性。

本案中，原告依据我国《婚姻法》第四十七条：“离婚时，一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产，或伪造债务企图侵占另一方财产的，分割夫妻共同财产时，对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方，可以少分或不分。离婚后，另一方发现有上述行为的，可以向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产”的规定，向法院提起离婚后财产诉讼。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一)》第三十一条的规定，当事人

依据婚姻法第四十七条的规定向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产的诉讼时效为两年。被告申请宅基地时，社区居委会于2009年7月15日进行公示，应当认定原告在离婚时已经知道申请宅基地一事。但由于宅基地本身不具有财产属性，而争讼房屋于2010年初建房完工，2011年1月27日，被告黄××与案外人梁本玉签订土地出让协议，由被告给付梁本玉15000元土地补偿款，2011年6月22日办理国有土地使用权证，2011年9月14日办理房产登记证书，即房屋所有权的确定时间为2011年9月14日。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十一条第二款的规定，本院应该受理原告的诉请。

婚姻法所规定的夫妻共同财产，是指夫妻双方在夫妻关系存续期间获得的财产。由于宅基地的无偿性特点，本案在审理过程中，重点没有放在宅基地本身，而是审查了土地补偿款和建房的资金来源，土地补偿款和建房资金来源于原、被告婚姻关系存续期间的，属于夫妻共同财产，原告可以依法请求分割。因原告未提供充分的证据证明被告支付土地补偿款和建房的资金来源于夫妻关系存续期间，故依法驳回原告的诉讼请求。

编写人：湖北省宜昌市宜都市人民法院　李辉

五、林地纠纷

38

第三人确认土地承包合同是本人亲笔所写的曾用名被司法鉴定推翻，第三人与村负责人补签的转包合同是否有效

——黄和能诉雷州市白沙镇平原村民小组排除妨害案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

广东省湛江市中级人民法院（2012）湛中法民一终字第579号民事判决书

2. 案由：排除妨害纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：黄和能

被告（上诉人）：雷州市白沙镇平原村民小组（以下简称平原村民小组）

第三人（被上诉人）：黄和举

【基本案情】

2004年6月15日，平原村民小组与黄纪签订《承包土地植树造林合同》，约定乙方（黄纪）承包甲方（被告）在平原村水库北一块土地种植林木，承包期限为15年，从2005年1月1日起至2020年1月1日止；乙方要一次性付给甲方承包费40000元。同月23日，黄纪依约向被告支付了该土地承包费，并取得了该承包土地的承包经营权。合同签订一个月后，黄和举以合同上的“黄纪”就是其本人但无能力经营承包地为由而将上述承包土地口头转包给黄和能，并收取了黄和能转包金

45000元。黄和能据此在该承包地上种植了桉树。2007年10月，黄和能砍伐了第一代桉树。2009年春节前几日，黄和举以“黄纪”的名字与黄和能补充签订了《土地承包经营权转包合同》，约定将于2004年6月15日与平原村民小组签订的《承包土地植树造林合同》中承包的土地转包给黄和能种植树木，转包期限自合同签订之日起至2020年1月1日止，黄和能一次性支付黄和举45000元。双方将该合同的签订时间写为2004年7月20日。2010年10月，黄和能将该承包地上种植的第二代桉树出卖给黄琼。同年12月1日，黄琼向雷州市林业局办理了10098017号《广东省商品林采伐许可证》。当月3日、9日，黄和能和黄琼带砍伐工人到该承包地砍伐桉树林木时，平原村民小组法定代表人和村民以平原村民小组于2004年6月15日与黄纪签订的《承包土地植树造林合同》及黄和举与黄和能的转包合同无效，该林木属村民小组所有为由，阻止黄和能等人的砍伐，从而引起纠纷。

黄和能诉至本院，请求判令确认自己与黄和举于2004年7月20日签订的《土地承包经营权转包合同》有效、被告停止侵犯原告的土地承包经营权，不得阻挠原告砍伐收获所转包土地上的林木。平原村民小组认为黄和举不是黄纪，黄和举未曾与平原村民小组签订《承包土地植树造林合同》，也没有支付过承包金，黄和举对本案争议土地没有承包经营权，其转让该土地承包经营权给黄和能是非法无效的。

庭审中，时任被告会计的证人颜国强出庭作证称黄和举就是黄纪，2004年6月承包村土地时交40000元通过黄和能交给会计入帐，当时其立写了收款收据。

另查明，平原村民小组于2004年6月15日与黄纪签订的《承包土地植树造林合同》中“黄纪”的签名不是第三人黄和举所写，“黄纪”名下的指印是黄和能和黄和举于2009年春节前几日为了补足手续而由黄和举补捺的。黄和能于2003年至2009年年底任平原村民小组法定代表人。黄和举系被告集体成员，其在派出所户籍登记中没有曾用名“黄纪”。另外，没有证据证明另外确有“黄纪”其人，也没有任何个人以“黄纪”的身份向当事人主张过该地的承包经营权利。

【案件焦点】

1. 黄和举确认土地承包合同是本人亲笔所写的曾用名的事实被司法鉴定推翻后，其与时任村法定代表人黄和能补签的转包合同是否有效；2. 承包土地上争议林木应如何处理。

【法院裁判要旨】

广东省雷州市人民法院经审理认为："黄纪"与平原村民小组于2004年6月15日签订的《承包土地植树造林合同》上的承包人"黄纪"姓名虽然不是黄和举所写，但是时任被告会计的颜国强证明缴纳该合同承包费40000元的人是黄和举，且黄和举在原告黄和能与平原村民小组对该土地转包合同发生争议前已在该合同"黄纪"名下补捺手指印予以确认，并在签订《承包土地植树造林合同》后已经取得该承包土地的经营权，就现有证据也未能证明另外确有"黄纪"其人，也没有任何个人以"黄纪"的身份或名义对争议土地主张过承包经营权利。据此，黄和举以"黄纪"之名与平原村民小组签订的《承包土地植树造林合同》虽然有瑕疵，但应认定该承包合同的承包者为黄和举。《承包土地植树造林合同》属有效合同。黄和能和黄和举同为平原村集体成员，黄和举取得上述土地的承包经营权一个月后又与黄和能口头约定将该土地经营权转包给黄和能种植林木，同时收取了转包金并将该承包土地交付黄和能使用，双方均依约履行了协议，并于2009年春节前补签了《土地承包经营权转包合同》。该转包合同意思表示真实，内容符合我国的法律、法规的规定，且黄和举与平原村民小组签订的《承包土地植树造林合同》无约定转包土地承包经营权应经村民小组同意的条款，故原告与第三人签订的《土地承包经营权转包合同》合法有效。

雷州市人民法院依照《中华人民共和国农村土地承包法》第十六条、第二十二条、第三十四条和《中华人民共和国物权法》第三十三条、第三十五条、第三十八条、第一百二十八条的规定，作出如下判决：1. 黄和能与黄和举于2009年春节前补签的《土地承包经营权转包合同》（落款时间为2004年7月20日）有效，黄和能对位于雷州市白沙镇平原村水库北的一块转包土地享有承包经营权；2. 平原村民小组应自本判决生效之日起至2020年1月1日止的承包期限内停止对黄和能的上述转包土地承包经营权的妨害，不得阻挠黄和能砍伐收获该转包土地上的林木。

平原村民小组持黄和能提供的《承包土地植树造林合同》并非黄和举所签，《承包土地植树造林合同》和《土地承包经营权转包合同》不具有真实性和合法性，原审认定上述二合同有效，属认定事实严重失实，证据严重不足等意见上诉。

广东省湛江市中级人民法院经审理认为：原审认定证人颜国强的证言有误，颜国强的证言不能真实反映本案的客观实际情况，不予采纳。在原审庭审中，黄和能

和黄和举确认《承包土地植树造林合同》中的“黄纪”是黄和举亲笔所签，当平原村民小组提出公安机关证明证实黄和举没有“黄纪”曾用名及申请笔迹鉴定确认“黄纪”不是黄和举亲笔所签后，黄和举承认是事后委托别人签名的，却没有提供受托人姓名及其他证据。作为合同当事人的黄和举和黄和能应当清楚当时签订合同的情况，并有义务对其主张提供证据并作出合理说明。然而，对于本案至关重要的签下“黄纪”名字的人的真实身份问题，黄和举却含糊其辞。当平原村民小组主张黄和举与黄和能签订《土地承包经营权转包合同》中出现的第二代身份证不可能在2004年7月20日存在时，黄和举与黄和能又承认该转包合同是2009年春节前所签。“黄纪”承包土地一个月后，在没有对土地投人的情况下，就以没有能力继续经营为由把土地转包给黄和能，且没有告知村民或全体村民代表。村集体的土地通过“黄纪”流转到黄和能，作为发包方负责人的黄和能最终成为承包者承包了本村的土地，其有义务把这一情况告知村民或全体村民代表，以保障村民的知情权。但情况恰恰相反，黄和能与黄和举倒签了该转包合同，以掩盖其真实承包村集体土地的目的，黄和举与黄和能之间的转包行为属无效民事行为。故黄和能请求确认黄和能与黄和举于“2004年7月20日”签订的《土地承包经营权转包合同》有效的主张缺乏法律依据，不予支持。虽然黄和能与黄和举签订的《土地承包经营权转包合同》无效，但毕竟讼争土地上的林木是黄和能所种，其对该林木享有所有权，他人不能干涉黄和能对该林木处分的权利。原审判决认定事实不清，适用法律错误，实体处理欠妥。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（二）项的规定，判决如下：

一、撤销广东省雷州市人民法院（2011）湛雷法民初字第584号民事判决；

二、确认黄和能与黄和举签订的《土地承包经营权转包合同》无效；

三、平原村民小组不得阻碍黄和能砍伐雷州市白沙镇平原村水库北的林木。

【法官后语】

本案处理重点在于对《承包土地植树造林合同》中“黄纪”的真实身份是否是黄和举的认定，从而认定黄和举转包承包土地给时任发包方负责人的黄和能是否属以合法形式掩盖黄和能真实承包村集体土地的非法目的。最终根据《民法通则》第五十八条“下列民事行为无效：……（七）以合法形式掩盖非法目的的”的规

定，认定黄和举与黄和能于2009年春节前几天补签的《土地承包经营权转包合同》（落款时间为2004年7月20日）是否有效。

一、二审法院主要是基于对相关证据的不同理解和采纳做出了不同判决，一审倾重于合同的实际履行情况来确认合同的有效性，二审法院倾重于当事人法律行为的合法性来确认合同是否有效。二审法院基于《承包土地植树造林合同》中的“黄纪”不是黄和举亲笔所写，黄和举又不能讲清事后是委托谁人代签。“黄纪”承包土地一个月后，在没有对土地投入的情况下，就以没有能力继续经营为由把土地转包给作为发包方负责人的黄和能，又没有告知村民或全体村民代表。且黄和举和黄和能对相关问题含糊其辞，出庭作证的证人证言意思表示不明确，从而认定黄和能和黄和举有以合法形式掩盖发包方负责人黄和能真实承包村集体土地的目的非法行为，从而认定黄和能与黄和举签订的《土地承包经营权转包合同》无效。

编写人：广东省雷州市人民法院　宋耀豪

39

林地承包合同未注明四至和面积，可否作为认定侵权的依据

——叶荣忠、李顺福诉林自爱、陈若煌排除妨害案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省南平市松溪县人民法院（2012）松民初字第46号民事判决书

2. 案由：排除妨害纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：叶荣忠、李顺福

被告（被上诉人）：林自爱、陈若煌

【基本案情】

2011年1月12日，原告叶荣忠、李顺福等以年缴纳“山头价”人民币1000元

为条件向松溪县河东乡河东村村民委员会（以下简称河东村委会）承包河东乡下畲村“石头坑（大乾头）山”石料场（以下简称石料场）林地，并签订《协议书》一份，该《协议书》仅注明林地的土名、承包的价款和双方的权利义务，但未注明承包林地的四至、面积和承包期限。2011年5月14日，被告林自爱、陈若煌以450万元的价格，向叶荣忠、案外人何克亮租赁石料场林地开采石料，并签订《租赁合同》一份，该合同注明了租赁人可以使用林地的面积为19957平方米，并简要说明矿区可以开采的长、宽度，但未注明许可使用林地的四至，李顺福认可叶荣忠、何克亮的出租行为。尔后，被告按约支付租金450万元后施工（无证施工）。施工期间，河东村委会以施工造成其林木损失为由，于2011年6月4日要求原告叶荣忠、李顺福赔偿5000元，并签订《补充协议》，该补充协议内容表述“河东村同意将下畲石头坑（大乾头）山、树木给李顺福等人承包经营开采。签订协议之日一次性交河东村人民币5000元”，但落款时间倒签为2011年1月15日。松溪县地籍测量队根据原告的申请，对被告占用林地面积的测量结果显示为17344.87平方米。审理期间，松溪县法院依职权对石料场实地勘查，证实土名“石头坑（大乾头）山”的范围包含两大片山场，十几个林班，权属于河东村的仅是其中一部分山场。经走访当地基层组织，河东村干部陈述，发包当时口头约定许可原告叶荣忠、李顺福使用的林地面积仅约5000平方米，因签订合同前双方已口头约定，所以在合同中没有注明承包面积。原告认为被告越界开采石料，破坏其未转让使用权的林地，请求停止侵害、排除妨碍、恢复原状。被告辩称原告没有证据证明其越界开采石料，其不构成侵权。

【案件焦点】

林自爱、陈若煌开采石料占用的林地与叶荣忠、李顺福指明的其承包且未转让使用的林地有无关联性。

【法院裁判要旨】

福建省南平市松溪县人民法院经审理认为：原告叶荣忠、李顺福称被告林自爱、陈若煌越界开采石料，侵犯其承包的林地，但其提供的证据未注明其承包林地的四至、面积，无法确认其承包林地的确切位置，其认可的叶荣忠、案外人何克亮与被告签订的《租赁协议》的内容，也未注明出租方叶荣忠、何克亮许可使用方林

自爱、陈若煌使用林地的四至范围，即无法确认被告开采石料占用林地的位置与原告诉求指向的林地有关联性。故认为原告诉称被告侵犯其合法权益依据不足，不予支持。而被告无证占用林地开采石料应由相关部门依法处理。

松溪县人民法院依照《中华人同共和国民事诉讼法》第六十四条第一款，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条第一款、第二款之规定，作出如下判决：驳回原告李顺福、叶荣忠的诉讼请求。

叶荣忠、李顺福持原审起诉意见提起上诉。福建省南平市中级人民法院开庭审理后，叶荣忠、李顺福以重新收集证据另行起诉为由，申请撤回上诉。福建省南平市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十六条的规定，作出如下裁定：准许上诉人叶荣忠、李顺福撤回上诉，双方按照原判决执行。

【法官后语】

本案处理的重点是确认叶荣忠、李顺福承包林地的具体位置（包含林地的四至和面积）。根据《土地承包法》第二十一条第二款规定，承包合同一般包括以下条款：（一）发包方、承包方的名称，发包方负责人和承包方代表的姓名、住所；（二）承包土地的名称、坐落、面积、质量等级；（三）承包期限和起止日期；……。根据林业生产经营的特点，划分林权的归属和林地经营的范围，以林地的四至和面积为准；根据《福建省林木林地权属争议处理条例》第十七条第一款规定，《中华人民共和国林权证》记载的四至范围以附图为准，附图四至界限不清的以记载的面积为准。因此，林地的经营必须有明确的界址或面积，才可以区分各经营者经营林地的位置，避免在经营过程中产生纠纷。

结合本案分析，叶荣忠、李顺福与河东村委会签订的《协议书》和《补充协议》，均未注明涉案林地的四至和面积，仅注明林地的土名“石头坑（大乾头）山”，而根据实地勘查，以该土名命名的林地面积已超过权属于河东村林地的范围，况且河东村干部也陈述发包的林地并不是土名为“石头坑（大乾头）山”且权属于其村的全部林地，仅是其中的一部分（约5000平方米），结合河东村委会与叶荣忠、李顺福约定的林地承包费（年山头价1000元）与现行林地经营许可使用费的统计方法分析，该价格与现状比基本相符。所以，从叶荣忠、李顺福提供的证据分析，根本无法确定其二人承包林地的具体位置。同时，叶荣忠、何克亮许可林自

爱、陈若煌使用的林地亦未注明四至，仅注明许可使用的林地土名为“石头坑（大乾头）山”，面积为19957平方米，而经过勘测，该二人实际使用林地面积仅为17344.87平方米，并没有超出合同注明的面积。如此，叶荣忠、李顺福主张林自爱、陈若煌越界开采，根据《民事诉讼法》第六十四条第一款关于“当事人对自己提出的主张，有责任提供证据的规定，叶荣忠、李顺福应有充分证据证明林自爱、陈若煌现占用的林地已越界且属于其二人承包经营的范围，同时，还要证明越界的四至和面积。否则，根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条第一款关于当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明”；第二款“没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果”的规定，叶荣忠、李顺福应承担举证不能的不利后果。

另外，本案叶荣忠、李顺福与河东村委会签订的《协议书》和《补充协议》没有约定林地承包的期限，违反了《农村土地承包法》第二十条关于耕地的承包期为三十年、草地的承包期为三十至五十年、林地的承包期为三十年至七十年的规定，合同有待完善。因该问题与本案原告的诉求没有关联性，不宜在本案处理。

对于被告无证开采林地的问题。本案在审理后，松溪法院已向松溪县公安局发送司法建议书，建议公安机关介入调查处理。

编写人：福建省南平市松溪县人民法院　陈少文

40

经村民代表大会表决的承包合同是否一定有效

——赖日根、赖寿昌诉清流县赖坊乡赖安村村民委员会林业承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省三明市清流县人民法院（2012）清民初字第71号民事判决书

2. 案由：林业承包合同纠纷

3. 当事人

原告：赖日根、赖寿昌

被告：清流县赖坊乡赖安村村民委员会（以下简称赖安村委会）

【基本案情】

2004年9月1日，赖安村召开村民代表会议，经到会的18位村民代表表决（该村一共有26位村民代表），有12位代表同意把村集体山场分成11片承包到各组，同时还规定交纳林地使用费的相关标准等事项，同年9月18日，赖安村委会对山场的分片承包小组进行了公告。2004年10月1日，被告分别与第三人清流县赖坊乡赖安村第一、二、四、七、十村民小组签订《集体森林林木所有权承包合同》，第三人分别于2004年10月10日向清流县林业局的林权登记部门申请办理登记手续。2006年8月16日，清流县人民政府向第三人清流县赖坊乡赖安村第一、第二、第四、第七、第十村民小组颁发了编号为清政林证字（2006）第01592、01585、01586、01588、01589号林权证。

2005年4月9日，坐落于赖安村昌塘尾至冷水大魁头的山场发生火灾。同年4月12日，被告赖安村召开村两委及村民小组长会议，决定采取投标的方式将火烧山承包给他人造林并于同月14日发布招标公告，同月21日经投标由原告赖日根中标，同年6月10日二原告与被告签订《火烧迹地砍伐和造林承包合同》，合同约定：由二原告对位于赖坊乡赖安村昌塘尾至冷水大魁头783亩过火山场承包砍伐和造林；林地所有权属于被告所有，林地使用权、林木所有权和林木使用权归村民小组所有；造林完成后，经林业部门和“村两委”验收合格后的十五日内由被告负责向村民小组收取每亩150元的造林款支付给两原告，否则该山场的林地使用权、林木所有权和林木使用权归两原告所有，林木砍伐时各村民小组享有部分权益等事项。被告赖安村委会及第三人第一、四、七村民小组口头辩称：原告没有完全按合同履行且所造的林木没有经村委会验收。第三人第十村民小组口头辩称：2004年10月1日，被告已将原告所诉山场承包给村民小组。

2005年5月10日，被告赖安村委会向林业部门提出砍伐申请，赖坊林业站经核实该片山场过火面积为502亩，2006年11月29日，经清流县林业局营林科验

收，原告赖日根确认，所采伐的迹地面积502亩、造林更新502亩、造林树种马尾松、成活率85%、平均高35CM。

【案件焦点】

经村民代表大会表决通过并经招标签订的林业承包合同，效力如何认定。

【法院裁判要旨】

福建省三明市清流县人民法院经审理认为：被告赖安村委会未经第三人村民授权、同意或与第三人终止合同的情况下，擅自将属于第三人承包经营的山场又发包给原告砍伐和造林且事后未得到第三人追认，根据《农村土地承包法》第十二条规定：农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者委员会发包，已经分割属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各农村集体经济组织或者村民小组发包。因此，被告赖安村委会无权就第三人第一、二、四、七、十小组所有的山林地进行发包，其行为属无权处分行为。为此，原告赖日根、赖寿昌提出要求被告赖安村委会履行2005年6月10日签订的《火烧迹地砍伐和造林承包合同》，将林地使用权和林木所有权交付给自己，本院不予支持。

清流县人民法院依照《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十六条第二款、第二十八条第一款、第三款，《中华人民共和国农村土地承包法》第十二条第一款，《中华人民共和国合同法》第四十八条第一款、第五十一条的规定，驳回原告赖日根、赖寿昌的诉讼请求。

【法官后语】

本案处理重点主要在于对林地承包经营权的理解，林地承包经营权一经取得，就应受到法律的保护。我国《民法通则》第五条规定“公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯”，第八十条第二款规定“公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权，受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定”。

本案是典型的“一女二嫁”行为。2004年9月1日，赖安村召开村民代表会议，经到会村民代表表决，同意把村集体山场分成11片承包到各组，并于2004年

10月1日分别与第三人签订《集体森林林木所有权承包合同》，第三人均向林权登记部门申请办理了登记手续，已经取得前述合同约定的林地承包经营权，成为山场林权的法定所有者，在承包经营权未到期的情况下，山场被火烧等外在原因损毁并不会导致村民小组的林地使用权丧失。

然而，在第三人所承包经营的山场发生火灾后，被告赖安村委会在没有与第三人终止合同、或第三人村民同意终止合同、或第三人村民授权给赖安村处理的情况下，擅自召开村两委及村民小组长会议（其中第三人第一、二、四、七、十村民小组共有村民代表12人，其中有10人参加会议，并在会议记录上签名），决定采取招标的方式将火烧山承包给他人造林并经招标程序，与二原告签订《火烧迹地砍伐和造林承包合同》。这里，第三人的村民代表12人表决通过对外招标的行为，是否能代表第三人全体组民的行为，是认定该合同是否有效的关键。

根据《农村土地承包法》第十二条规定："农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者委员会发包，已经分割属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各农村集体经济组织或者村民小组发包。"《村民委员会组织法》第二十八条第三款规定："属于村民小组的集体所有的土地、企业和其他财产的经营管理以及公益事项的办理，由村民小组会议依照有关法律的规定讨论决定，所作决定及实施情况应当及时向本村民小组的村民公布。"从审理的现有证据表明，在第三人没有召开小组会议，也没有授权给第三人的村民代表进行表决的情况下，被告赖安村就与原告签订合同，这种行为属无权处分行为。根据《合同法》第四十八条"行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。"因此赖安村委会与原告签订合同的行为是无权处分行为，是否发生效力，取决于权利人追认。本案中直至开庭结束，作为权利人的村民小组对村民委员会处分山场的行为没有追认，即对原告与被告签订的合同是不予承认的，因此原告与被告赖安村签订的合同虽经村民代表表决，但被告的行为是在没有得到授权的情况下擅自进行，根据法律的规定其无权对外招标，所以与原告签订的合同属无效合同，而被告与第三人签订的承包合同继续有效。

编写人：福建省三明市清流县人民法院　邹洪标

41

林业承包合同的有效需具备特定的条件

——安溪县祥华乡旧寨村村民委员会诉安溪县英发家具装饰有限公司林业承包合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

福建省泉州市中级人民法院（2012）泉民终字第3250号民事判决书

2. 案由：林业承包合同纠纷

3. 当事人

原告（反诉被告、上诉人）：安溪县祥华乡旧寨村村民委员会（以下简称旧寨村委会）

被告（反诉原告、被上诉人）：安溪县英发家具装饰有限公司（以下简称英发家具公司）

【基本案情】

2007年5月14日，旧寨村委会与英发家具公司签订一份林地承包合同，约定：旧寨村委会将其集体所有的林地"苦坑山"西边承包给英发家具公司经营管理。林地四至：东至苦坑山通往后田原路为界、西至下疛溪为界、南至后田溪为界、北至土地公垵山沟为界（南边近后田溪有后田村的飞地以2005年度国土资源所认定地块除外）。面积约为1000亩（其中有生态公益林686亩），承包期限为30年，承包款为385800元（一次性支付）。合同签订当日，英发家具公司依据合同约定将承包款385800元一次性支付给旧寨村委会。合同签订后，英发家具公司为承包林地、砍伐林木而开路及建哨所，办理砍伐手续，交纳手续费，对"苦坑山"西边林木进行采伐。2011年3月，因原告村民阻止，被告无法继续砍伐，失去对所承包山林的控制，砍伐的林木部分滞留山上无法流转。

2011年4月29日，安溪县林业局以安林（2011）48号文件，向旧寨村委会发出《安溪县林业局关于要求解除‘苦坑山’山林承包合同等有关问题的通知》，认为该村将“苦坑山”西边山林承包给英发家具公司的流转及其流转方式、流转保留价等，未经该村村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，也未报经安溪县祥华乡人民政府批准，违反了《福建省森林资源流转条例》第六条第二款的有关规定，且在上述合同中还包括了686亩的省级生态公益林，违反了《森林法》第十五条、《福建省森林资源流转条例》第五条中关于生态公益林严禁流转的规定，要求该村及时与英发家具公司解除合同。

因本案讼争合同是2003年3月1日以后，即《农村土地承包法》实施以后签订的，林地承包应严格适用民主议定原则。故本院向旧寨村委会释明，要求其召开村民代表大会进行民主议定。后经召开村民代表大会，村民代表不同意将“苦坑山”西边林地承包给英发家具公司，要求解除合同。

【案件焦点】

1. 本案林业承包合同订立后是否有效；2. 合同被确认无效后，如何确定双方赔偿责任。

【法院裁判要旨】

福建省泉州市安溪县人民法院经审理认为：本案合同未经民主议定，且合同中包括生态公益林，违反了法律强制性、禁止性规定，故本案合同无效。原告请求确认双方签订的合同无效，以及要求被告将承包的“苦坑山”西边林地予以返还，本院予以支持。对合同无效，原告作为发包方，未经民主议定，即将其所有的林地发包给本村以外的单位承包，应负主要过错责任；被告作为承包方，在与原告签订林地承包合同时，未能对合同民主议定程序进行审查，应负次要过错责任。原告和被告对因合同无效而受到的损失应各承担60%与40%的责任。综上，原告请求判决确认合同无效、林地给予返还，本院予以支持；要求被告赔偿被砍伐的林木损失，予以部分支持。反诉原告请求反诉被告返还承包款及赔偿开路费用，予以支持；建哨所费用，以及滞留伐林区的林木价值及其相应的砍伐工资、手续费，应作为共同受到的损失，根据双方过错大小，各自承担相应的责任。反诉原告所主张的承包款利息损失和巡山管理费不予以支持。

福建省安溪县人民法院依照《中华人民共和国合同法》第七条、第五十二条、第五十六条、第五十八条，《中华人民共和国农村土地承包法》第四十八条，《中华人民共和国森林法》第十五条，《中华人民共和国物权法》第五十八条、第五十九条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条、第三十四条第一款、第七十六条之规定，作出如下判决：

一、原告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会与被告安溪县英发家具装饰有限公司于2007年5月14日签订的林地承包合同无效；

二、被告安溪县英发家具装饰有限公司应于本判决生效之起10日内将其承包的址在被告所在村的"苦坑山"西边林地（四至：东至苦坑山通往后田原路为界、西至下疗溪为界、南至后田溪为界、北至土地公垵山沟为界。南边近后田溪有后田村的飞地以2005年度国土资源所认定地块除外）交付给原告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会；

三、被告安溪县英发家具装饰有限公司应于本判决生效之起10日内支付给原告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会因被被告砍伐的林木损失人民币231153元（其中已运出木材砍伐区林木价值人民币203255元，原来滞留林木的伐区林木价值69744元、被告应承担40%即27898元）；

四、反诉被告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会应于本判决生效之日起10日内返还给反诉原告安溪县英发家具装饰有限公司因承包林地而支付的承包款人民币385800元；

五、反诉被告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会应于本判决生效之日起10日内支付给反诉原告安溪县英发家具装饰有限公司因承包林地而建设公路所花费人民币79380元；

六、反诉被告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会应于本判决生效之日起10日内支付给反诉原告安溪县英发家具装饰有限公司已运出木材砍伐区林木价值203255元，其相应的砍伐工资43555元和手续费31428元，共计人民币74983元；

七、反诉被告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会应于本判决生效之日起10日内支付给反诉原告安溪县英发家具装饰有限公司因合同无效受到的损失人民币34942元（建哨所32508元、原来滞留林木的伐区林木价值69744元相应的砍伐工资14945元和手续费10784元，共计58237元，反诉被告应承担60%即34942元）；

八、驳回原告安溪县祥华乡旧寨村村民委员会的其他诉讼请求；驳回反诉原告安溪县英发家具装饰有限公司的其他反诉请求。

旧寨村委会不服原审判决提起上诉。福建省泉州市中级人民法院经审理认为：原审判决认定事实清楚，判决正确，应予维持。

福建省泉州市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项的规定，作出如下判决：驳回上诉人安溪县祥华乡旧寨村村民委员会的上诉，维持原判。

【法官后语】

林业承包合同是否有效，应根据合同签订的时间和承包合同中约定的森林、林木是否可以依法转让来认定。一审法院根据《农村土地承包法》第四十八条第一款规定："发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准"，《森林法》第十五条规定："除该条第一款规定的用材林、经济林、薪炭林等情形外，其他森林、林木和其他林地使用权不得转让"，福建省高级人民法院 2008 年 12 月 22 日《关于林业民事审判若干问题的会议纪要》第四条第 11 项指导意见："对林地承包、林木转让合同如何适用民主议定原则可分四个阶段进行审查。……第四阶段，2003 年 3 月 1 日以后即《农村土地承包法》实施以后签订的合同，应严格适用民主议定原则"，认为本案合同是 2007 年 5 月 14 日签订的，即《农村土地承包法》实施以后签订的，故应适用民主议定原则。经原告召开村民代表大会进行议定，村民代表不同意将林地承包给被告。而且承包合同中包括了生态公益林，违反了《森林法》第十五条中关于生态公益林不得转让的规定。故原告与被告签订的林地承包合同违反了法律、行政法规的强制性规定，应认定合同无效。

合同无效，根据《合同法》第五十八条的规定，能返还的返还，不能返还的，根据评估应当折价补偿。因合同无效所受的损失，根据各自的过错承担相应的责任，一审法院依此作出判决。二审法院完全认同一审法院的裁判理由和判决结果，予以维持。

编写人：福建省泉州市安溪县人民法院　陈秀环

六、其他

42

改变农业土地用途行为的司法认定

——朱先杰等诉邓家民土地承包经营权流转案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

四川省南充市营山县人民法院（2012）营民初字第718号民事判决书

2. 案由：土地承包经营权流转纠纷

3. 当事人

原告：朱先杰、朱兴民、朱红民

被告：邓家民

【基本案情】

原、被告于2009年4月口头约定，被告承租原告的碾子大田约165至180平方丈、巴耳子田约15平方丈用于养鱼，租金为每年1800斤稻谷。被告承租后，即对碾子大田的田坎进行了加宽、加高，对巴耳子田边的小河沟进行了整治，将原小河沟由约1米宽改为约2米宽，并在巴耳子田上修建了简易的生产用房，现巴耳子田撂荒。原、被告达成口头协议后，双方按约履行协议至2012年1月，原告要求解除合同，未果，于同年4月诉至法院，请求确认原、被告的土地租赁合同无效并判令被告返还耕地、恢复原状、赔偿损失。庭审中，原、被告针对土地租赁合同是否有效、被告是否改变了土地用途进行了辩论。原告认为，原、被告的土地租赁合同

无效，出租土地原是用于种植业，被告承租后挖塘养鱼、整治小河沟和在巴耳子田上修建了简易生产用房属于改变了土地用途。被告则认为，原、被告的土地租赁合同有效，被告对原水田的田坎进行加宽、加高后蓄水养鱼，是修塘养鱼，不是挖塘养鱼，整治小河沟和修建简易生产用房属于生产设施用地，未改变土地的农业用途。

同时查明：从2008年起至今，被告分批承租了本社20余户村民承包的稻田共计30余亩，用于养鱼。被告与其他土地承包经营户达成的土地承包经营权流转协议均是口头协议，均约定了租金是每丈土地每年10斤稻谷钱（按当年市场价结算），租期是第二轮土地承包合同的剩余期限。期满或被告不养鱼时由被告负责复耕。

【案件焦点】

邓家民整治田坎、小河沟和修建简易生产用房将租赁耕地用于养鱼的行为是否应被认定为改变土地用途。

【法院裁判要旨】

四川省南充市营山县人民法院经审理认为：原、被告于2009年4月口头约定，被告承租原告的稻田用于养鱼，租金为每年1800斤稻谷。被告承租后，即对稻田的田坎进行了加宽、加高，将田边的小河沟由约1米宽改为约2米宽，并在田边上修建了简易的生产用房。原、被告达成口头协议后，双方按约履行了协议。原、被告口头约定的土地承包经营权流转协议系双方当事人的真实意思表示，且不违反法律法规的强制性规定，双方还按该协议实际履行了三年，合法有效。被告加宽、加高田坎，整治小河沟和修建简易生产用房，未破坏耕作层，将承租的土地用于养鱼，属于大农业范围，没有改变土地的农业用途。原告诉称合同无效的理由不能成立，本院不予支持。原告亦未举证证明其损失情况。

四川省营山县人民法院依照《中华人民共和国合同法》第四十四条，《中华人民共和国农村土地承包法》第十条、第三十二条、第三十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定，判决如下：

驳回原告朱先杰、朱兴民、朱红民的诉讼请求；

【法官后语】

本案处理重点在于对是否改变土地用途的司法认定问题。本案中，被告承租土地后，整治田坎、小河沟和建设简易生产用房将耕地改为养殖水面的行为，没有改变土地的农业用途。因为稻田养殖属于大农业范围，田坎、小河沟和简易生产用房符合国土资源部、农业部《关于完善设施农用地管理有关问题的通知》（国土资发［2010］155号）关于附属农业设施用地的规定，不属于改变土地农业用途。

值得注意的是，农业部《关于做好当前农村土地承包经营权流转管理和服务工作的通知》（农经发［2008］10号）明确：土地流转的底线是不得改变土地集体所有性质、不得改变土地用途、不得损害农民土地承包权益。不得改变土地用途，指的是改变其根本用途，即将耕地改为非耕地、将农业用地改为非农业用地的情形，如将农田用于建房或采矿等。一般农业种植结构的调整不属于改变土地用途。如有的荒山承包合同签订时双方约定用于种植果树，但承包人后来改种其他作物，对此不宜以其变更土地用途为由轻易解除承包合同，如确因此给发包方造成损失的，可视情况适当采用增加承包费、赔偿损失等形式酌情予以调整。如土地流转后确实改变了原土地用途，对土地造成根本性破坏的，发包方可据此解除合同并要求承包方承担恢复原状、赔偿损失等责任方式。

编写人：四川省南充市营山县人民法院　何书全

43

集体经济组织成员权益的享有是否以履行义务为条件

——朱爱英、王靓诉郴州市苏仙区望仙镇麻田村朱家湾第一村民小组侵害集体经济组织成员权益案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

湖南省郴州市中级人民法院（2012）郴民一终字第590号民事判决书

2. 案由：侵害集体经济组织成员权益纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：朱爱英、王靓

被告（上诉人）：郴州市苏仙区望仙镇麻田村朱家湾第一村民小组（以下简称麻田村朱家湾组）

【基本案情】

“郴州市苏仙区塘溪乡麻田村朱家湾第一村民小组”于2012年8月更名为“郴州市苏仙区望仙镇麻田村朱家湾第一村民小组”。朱爱英出生于麻田村朱家湾组，系该组村民，于2000年11月17日与郴州市北湖区永春乡青山村二组村民王志伟结婚，2002年4月14日生育王靓。朱爱英、王靓均落户于麻田村朱家湾组，其在郴州市北湖区永春乡青山村二组没有分配田、土、山。麻田村朱家湾组于2012年2月18日制定《塘溪乡麻田朱家湾村规民约》，规定该组的女子出嫁后均不得参加土地补偿费的分配。2012年9月14日，麻田村朱家湾组分配了一次土地征收补偿金，按户籍每人分得24853元。麻田村朱家湾组认为朱爱英系出嫁女，按照组里制定的村规民约，朱爱英、王靓不能享受组里的集体权益分配，扣发了朱爱英、王靓的土地补偿分配款49706元。为此，朱爱英、王靓向法院提起诉讼，请求判令麻田村朱家湾组发放2012年8月中旬的土地征收补偿款每人24000元，共计48000元。庭审中，朱爱英、王靓变更诉讼请求，要求按麻田村朱家湾组实发每人24853元的土地补偿费予以补发。

【案件焦点】

王靓在麻田村朱家湾组未分配到责任田，亦未履行义务，是否可以作为集体经济组织成员享有集体经济组织成员权益，是否有权利分配麻田村朱家湾组的土地补偿费。

【法院裁判要旨】

湖南省郴州市苏仙区人民法院经审理认为：朱爱英、王靓系麻田村朱家湾组的集体经济组织成员，应与麻田村朱家湾组其他成员享有同等的集体权益分配权利。《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十七条第二款规定：村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定不得与宪法、法律、法规和国家的政策相抵触，不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容。麻田村

朱家湾组的村规民约违反了以上规定，麻田村朱家湾组以与法律相抵触的村规民约拒绝分配朱爱英、王靓的土地征收补偿款是错误的，应予纠正，对朱爱英、王靓的诉请予以支持。依照《中华人民共和国民法通则》第七十四条，《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条的规定，判决：由被告郴州市苏仙区塘溪乡麻田村朱家湾第一村民小组于本判决生效后五日内补发原告朱爱英、王靓土地征收补偿款合计人民币49706元。如果被告在上述规定的期限内未履行金钱给付义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的利息。

麻田村朱家湾组认为，王靓系2002年4月出生，在麻田村朱家湾组未分配到责任田，亦未履行义务为由，认为王靓当然不能享受权利；麻田村朱家湾组第二批土地补偿费是2012年9月13日到位，次日分配到户，而朱爱英、王靓于2012年8月27日就起诉第二笔土地补偿分配款，因此，原审法院将未发生的纠纷立案、冻结上诉人的存款账号并发出传票错误，并提起上诉。

郴州市中级人民法院经审理认为：朱爱英、王靓于2012年8月27日提起诉讼，要求分配麻田村朱家湾组的第二笔土地补偿费，该笔款项虽然当时没有拨付到位，但在起诉时麻田村朱家湾组已经确定分配方案，麻田村朱家湾组在2012年9月26日的庭审中也自认其已于2012年9月14日将该笔款项分配到人，朱爱英、王靓在此次分配中并未分配到土地补偿费，故麻田村朱家湾组实际上还是侵害了朱爱英、王靓的权益，原审法院对该案予以判决亦无不当。

农村集体经济组织成员资格的认定，应当以该“成员”是否在集体经济组织所在地生产、生活并依法登记常住户口为基本判断依据。在农村集体经济组织生产、生活并依法登记常住户口的人，应当认定具有该集体经济组织成员的资格。朱爱英虽然于2000年11月17日与郴州市北湖区永春乡青山村二组的王志伟结婚，但其一直在麻田村朱家湾组生产、生活，户口也未迁出麻田村朱家湾组，在郴州市北湖区永春乡青山村二组又未分到田、土、山，故朱爱英应认定为麻田村朱家湾组的集体经济组织成员，享有分配麻田村朱家湾组的土地补偿费的权利。

农村集体经济组织成员资格的取得有原始取得和加入取得，而原始取得最主要的表现形式就是出生。基于出生取得成员资格的，在该成员出生时，必须是其父母双方或者一方具有该集体经济组织成员资格，只要出生人员依法登记了该集体经济

组织所在地常住户口，该出生人员即取得了该集体经济组织成员资格。王靓的母亲朱爱英系麻田村朱家湾组的成员，王靓出生在麻田村朱家湾组，其户口登记在麻田村朱家湾组，故王靓应认定为麻田村朱家湾组的成员，也享有分配麻田村朱家湾组的土地补偿费的权利。

农村集体土地是对集体经济组织全体成员的基本生活保障，只要土地属于农村集体经济组织所有，就始终具有保障作为自然共同体的集体经济组织全体成员基本生活的功能。作为一种集体所有的自然资源，集体土地的形式与集体经济组织成员的个人劳动或者贡献大小没有关系。既然土地补偿费的受益主体是该集体经济组织内部的全体成员，则相应的土地补偿费的分配当然就没有体现所谓“权利义务对等”的合理性，故上诉人麻田村朱家湾组认为王靓没有履行义务就不能享受权利的理由不能成立。

郴州市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案处理重点主要在于王靓在麻田村朱家湾组未履行义务，是否可以作为集体经济组织成员享有集体经济组织成员权益。人民法院在审判实践中，对于解决土地征收补偿费案件首先需要确定原告是否具有集体经济组织成员资格，但《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》对确定集体经济组织成员资格的标准未作规定。在司法实践中，一般以户籍为形式标准界定集体经济组织成员资格。

当前农村特别是城乡结合部的村级集体经济迅速壮大，当地一般按人口分配利益及宅基地。户口利益的优势使经济发达村的出嫁女不愿迁移户口，长期以来，导致农村资源的有限性同人口增长速度急剧性的矛盾异常突出，利益分配矛盾加剧，“僧多粥少”的局面使村民们认为自身利益被“剥削”。法律对男女结婚后有居住地选择权的规定，但农村习俗是出嫁从夫，一些妇女外嫁而不迁户口、他们的村民资格自然受到“质疑”。《农村土地承包法》明确规定，耕地承包三十年不变，以调动农民对土地投入的积极性，但村民要嫁娶流动、出生或死亡迁移，有的村年年小调整已成习惯，有的多年不调整，因此，农村妇女土地权益的保护也存在实际问

题。很多农村地区以贯彻《村民委员会组织法》为由，经2/3村民或村民代表通过，以村民大会决议、村委会（村民小组）决定或村规民约的形式，取消了作为少数人的出嫁女的土地权益，出现村规民约约束力大于法的法律效力倒置现象。

解决此类纠纷可以在明确男女平等原则的前提下，以户籍与利益相结合原则界定集体经济组织成员资格。这样既可以最大程度尊重农民的风俗习惯，又起着保护农村集体经济组织及其成员的积极性和合法权益的作用，充分体现了我国法律中权利与义务相对等的原则。

具体到本案中，朱爱英虽然于2000年11月17日与郴州市北湖区永春乡青山村二组的王志伟结婚，但其一直在麻田村朱家湾组生产、生活，户口也未迁出麻田村朱家湾组，在郴州市北湖区永春乡青山村二组又未分到田、土、山。朱爱英应认定为麻田村朱家湾组的集体经济组织成员，享有分配麻田村朱家湾组的土地补偿费的权利。王靓系朱爱英之子，其出生在麻田村朱家湾组，户口登记在麻田村朱家湾组，随父母一直在麻田村朱家湾组生产、生活。故王靓应认定为麻田村朱家湾组的成员，自然也享有分配麻田村朱家湾组的土地补偿费的权利。因此是否履行义务不是作为集体经济组织成员是否享有集体经济组织成员权益的必然条件。

审理此类案件时应注意的问题：

1. 人民法院在解决此类纠纷时，应在坚持户籍与利益、义务相结合原则的前提下，区分不同案情来确认农村集体经济组织成员资格：(1) 户籍在本农村集体经济组织，对本农村集体经济组织尽到义务的，确定为具有农村集体经济组织成员资格，从而参加农村征地补偿费分配。(2) 对人户分离的外嫁女及其子女，原则上在尊重民意基础上，可以不支持其享受集体经济利益分配。(3) 户籍地不在本集体经济组织，但主要生活来源于本集体经济组织，与本集体经济组织有着利益上的牵连，对本集体经济组织的土地享有期待权，且与本集体经济组织其他成员履行了同样的义务，可视为本集体经济组织成员。

2. 土地征用所产生的收益对村民成员来说至关重要，又牵涉到其他众多村民利益，往往案件尚未起诉到法院，这种少数人对多数人的利益之争就已使双方矛盾推向激化和爆发的边缘。案件起诉到法院后，作为被告集体经济组织的一方，涉及人员众多，他们往往认为法院受理原告的起诉就是对他们一方权益的挑战，矛盾容易转化到法院，从而引发群体性事件。因此，要在解决具体问题时开展面对面的宣

传，正确引导和教育群众，尤其要加强对村干部及村民的政策、法律宣传，剔除封建迷信思想或家族意识，在诉前、诉中、诉后多做法律解释和引导举证工作，使村民清晰法院对于当事人的诉讼请求，哪些予以支持，哪些不予支持，为什么支持或不支持，预防当事人盲目起诉或是盲目参与群体性事件。

3. 农村问题复杂多样，各村存在历史传统、具体情况的差异，集体经济利益分配方式也各不相同，村规民约虽是多数村民意志的体现，但其内容必须符合政策、法律规定的社会主流道德要求，不能以简单的多数损害少数人的合法权益。要在尊重村民自治的同时，依法规范引导，不宜机械执法。

编写人：湖南省郴州市中级人民法院　董安

44

农村集体经济组织成员资格的法律界定

——韩×诉李×、廉江市城北街道石龙村村委会樟村仔村侵害集体经济组织成员合法权益案

【案件基本信息】

1. 调解书字号

广东省廉江市人民法院（2012）湛廉法石民初字第5号民事调解书

2. 案由：集体经济组织成员合法权益纠纷

3. 当事人

原告：韩×

被告：李×、廉江市城北街道石龙村委会樟村仔村（以下简称樟村仔村）

【基本案情】

原告韩×与被告李×于1989年12月相识恋爱，1990年1月18日办理结婚登记手续，同年年底将户口迁到樟村仔村并落户到被告李×的户籍上，双方于1990年11月25日生育女儿李某莹，1994年2月生育女儿李某玲，1995年11月生育儿

子李某科，并依次办理了户口登记手续。被告李×分别于1996年7月19日和1997年2月24日两次向廉江市人民法院提起诉讼要求离婚。廉江市人民法院于1997年8月20日作出（1997）廉民初字第132号民事判决书，判决准予被告李×与原告离婚，女儿李某莹、儿子李某科由被告李×抚养，女儿李某玲由原告抚养。离婚后原告搬离了被告李×家，但仍在被告樟村仔村居住，户口仍属于被告樟村仔村管理，并一直承担村集体经济组织成员的义务和享受村集体经济组织成员的权利，后外出打工至今。

被告樟村仔村属于城中村，自80年代初开始，政府先后征用该村土地，村民享受土地带来的收益。根据被告樟村仔村订立的村规民约规定，享受村集体经济收益的村民截止日期为1994年5月30日前登记入户樟村仔村的村民。原告、被告李×及其大女儿李某莹、二女儿李某玲符合上述规定，享受村集体经济收益。离婚前原告、被告李×及其两个女儿一直享有其他村民同等的待遇，领取被告樟村仔村分配的各项土地、经济收益、利息等。近日，原告发现被告李×瞒着原告领取被告樟村仔村分配的几次村集体经济收益，具体如下：（1）1999年2月12日，被告樟村仔村分配村集体经济收益每人1500元；（2）2000年7月3日，被告樟村仔村分配经济收益每人10650元；（3）2011年1月30日被告樟村仔村分配村集体经济收益（国土局利息）每人560元；（4）2012年1月16日，被告樟村仔村分配村集体经济收益每人3422.80元；（5）2012年1月20日，被告樟村仔村分配村集体经济收益（利息）每人2000元；（6）被告樟村仔村分配集体经济收益每人留用地17平方米（按每平方米7764元计算，每人131988元）。

【案件焦点】

原告韩×是否享有集体经济组织成员权益；如何明确界定集体经济组织成员资格。

【法院裁判要旨】

广东省廉江市人民法院经审理认为：原告韩×原是廉江市吉水镇白石村人，与被告李×于1990年1月18日办理结婚登记手续，于同年12月16日将户口迁到廉江市城北街道石龙村委会樟村仔村并落户到被告李×的户籍上，双方于1990年11月25日生育大女儿李某莹，1994年2月生育了二女李某玲，1995年11月生育了儿

子李某科，并办理了入户登记手续。双方离婚后，原告韩×的户籍仍在被告廉江市城北街道石龙村委会樟村仔村。后因生活所迫，原告外出打工至今。后被告李×冒领原告及其女儿李某玲的村集体经济组织成员收益，致使原告无法领取相应的土地及经济收益共286591.60元。

本案在审理过程中，经廉江市人民法院主持调解，双方当事人自愿达成以下协议：

一、被告李×一次性支付被告廉江市城北街道石龙村委会樟村仔村集体组织成员分配利益130000元给原告韩×，在调解书送达当日交清；

二、原告韩×自订立本协议书并在被告李×履行完毕该协议书所确定其义务之日起，同意将在廉江市城北街道石龙村委会樟村仔村所得的一切村集体经济组织成员权益全部由儿子李某科享有。

【法官后语】

目前，司法实践中因妇女离婚、妇女出嫁、退休人员的户口在农村等发生的与所在地或原户口所在地的集体经济组织分配征地补偿款的纠纷越来越多，就我国法律法规的规定而言，对农村集体经济组织成员资格的认定并不存在法律障碍，也就是说，就如何解决农村集体经济组织征地补偿款分配纠纷的法律法规规定虽不是特别明确具体，但法律规定的精神是清楚明白的，关键是如何去认识和把握。

1. 农村集体经济组织成员资格应当以户口归属认定

能够支持该观点的重要依据是，各省的《村民委员会选举办法》均规定了选民登记与户籍的关系。如《北京市村民委员会选举办法》第十一条规定：“具有选民资格的村民一般在户口所在地的村进行选民登记。现居住地与户口所在地不一致，要求在居住地参加选举的，经居住地所在村的村民选举委员会确认，可以进行选民登记，但不得在户口所在地重复登记。”由此可以看出，以户口归属来认定农村居民成员资格是有法律法规依据的。就涉及土地补偿款的分配纠纷而言，居民成员资格认定是前提条件，而户口归属又是能够说明该居民是应当分得土地补偿款的合法主体的证据。

2. 具有农村集体经济组织成员资格，是参加该农村集体经济组织政治活动的前提条件

根据相关法律法规规定，户口在农村的居民均有权在所居住的本村参加一切政治活动。全国各省《村民委员会选举办法》都规定，选民资格一般在户口所在地进行认定和登记，这是集体经济组织成员权中最重要的权利。目前，我国农村中已经有不少原户籍在本村，但已经在外地落户的从商成功人员，被原籍请回，或从国营企业、事业单位退休回原籍居住的，被农民认为是“能人”的人，被推选为村长或支部书记，他们正带领着广大农民奔向小康，也有不少参加工作时间长的老工人按照国家政策享受着退休金和医疗保险待遇，户口落在原籍，继续承包其子女原耕种的土地。他们参加了所在农村的各项建设事业，为农村的发展做出了一定的贡献。

编写人：广东省廉江市人民法院　吴定光

45

公司法定代表人在公司申请设立期间为公司利益所做的行为应视为公司的行为，其后果应由公司承担

——广饶武圣府置业有限公司诉徐浩建设用地使用权转让合同案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

山东省东营市广饶县人民法院（2012）广民三初字第126号民事判决书

2. 案由：建设用地使用权转让合同纠纷

3. 当事人

原告：广饶武圣府置业有限公司

被告：徐浩

【基本案情】

2012年4月18日，原告的委托代理人王晓文代表原告与被告徐浩签订了《土地使用权转让合同》一份，该合同中约定由被告向原告转让广集建（94）字第88

号、广国用（2008）第077号及广国用（2008）第078号三块土地的使用权，转让价格为3376000元，原告按合同约定于合同签订后5日内支付定金100万元，同时该合同第十三条甲方声明中约定，被告有权转让合同项下地块且具有与原告签署合同的完全能力。合同签订后，原告分别于2012年4月24日、4月25日、6月5日分三次通过银行向被告账户转账支付定金60万元、20万元、20万元，共计100万元，被告于2012年6月27日为原告出具了面额为100万元的转让土地使用权定金的收据一张。原告后因合同中的广集建（94）字第88号地块系集体用地无法办理土地转让手续为由要求被告返还定金未果，遂于2012年9月12日诉至法院。

【案件焦点】

公司法定代表人在公司申请设立期间为公司利益所做的行为是否应视为公司的行为，其后果是否应由公司承担。

【法院裁判要旨】

山东省东营市广饶县人民法院经审理认为：依据原告所提交的证据及本院调取的相关证据均证实被告在签订转让协议时对原告法定代表人李新宇欲以“广饶武圣府置业有限公司”为企业名称申请设立公司系明知，且被告对原告在设立公司时提供经营场所亦予以了配合，其在转让相关房产、土地时对相关权属证书均落户于原告名下及转让协议中的相关权利的承受人均为原告的事实均系明知，依据有关法律规定及权利义务相统一的原则，本案原告法定代表人李新宇虽以个人身份与被告签订转让协议，但其行为应视为原告所实施的行为，其与被告签订的《土地、资产转让协议书》中的权利义务均应由原告承受，原告不仅履行了支付该协议中转让价款的合同义务，而且承受了合同标的转让后的实体权利，故原告主体身份适格，有权主张合同权利，被告关于原告不是适格诉讼主体的抗辩主张不能成立，本院不予支持。原、被告所签订的《土地、资产转让协议书》中关于双方责任即协议的第三条第二项进行了约定，该约定为“甲方（即本案被告）负责全部土地的过户、转租手续及负担在过户、转租手续过程中产生的费用，如有政府明文规定的按其规定承担，没有明文规定的，双方各承担百分之五十。”根据该约定，依据现行的相关法律及政策，原告于2010年10月28日所垫付的测绘费3843元、评估费5000元及2010年11月11日所垫付的转让手续费14128元等三项费用无明确规定由出让方或

受让方独自承担，因此，依据原、被告协议中关于“没有明文规定的，双方各承担百分之五十”的约定，该三项费用应由原、被告各负担50%为宜；关于原告于2010年10月28日所垫付的个人所得税15000元、土地增值税45000元、营业税75000元、城市建设维护税3750元、地方教育附加费（税）750元、教育费附加费（税）2250元、印花税750元等费用应由纳税人负担，根据本院采信的证据可证实上述费用的纳税人为本案被告，故上述费用应由被告徐浩负担；关于原告于2010年11月11日所垫付的房屋所有权登记费2200元，依据现行的相关法律及政策，房屋所有权登记费应由房屋所有权人承担，根据本院采信的证据可证实上述房屋所有权人为本案原告，故上述房屋所有权登记费2200元应由本案原告自行负担。综上所述，被告应当向原告支付原告所先行垫付的下列相关费用即个人所得税15000元、土地增值税45000元、营业税75000元、城市建设维护税3750元、地方教育附加费（税）750元、教育费附加费（税）2250元、印花税750元等费用142500元及测绘费3843元、评估费5000元、转让手续费14128元等三项的50%即11485.50元，共计153985.50元。被告关于原告未垫付上述费用及上述费用系其所缴纳的抗辩主张，均与本案事实不符，本院不予支持。依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第七十六条之规定，作出如下判决：

一、被告徐浩于本判决生效后十日内支付原告广饶武圣府置业有限公司所先行垫付的相关费用153985.50元；

二、驳回原告广饶武圣府置业有限公司的其他诉讼请求。

一审判决送达后，原、被告均未上诉。

【法官后语】

本案处理的重点是公司法定代表人在公司申请设立期间为公司利益所做的行为是否应视为公司的行为，其后果是否应由公司承担。《合同法》第七十六条规定：合同生效后，当事人不得因姓名、名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。

本案中，首先，被告对原告法定代表人李新宇以“广饶武圣府置业有限公司”为企业名称申请设立公司系明知。其次，被告对原告在设立公司时提供经营场所亦予以了配合。再次，被告在转让相关房产、土地时对相关权属证书均落户于原告名

下及转让协议中的相关权利的承受人均为原告的事实均系明知。

综上，依据权利义务相统一的原则，本案原告法定代表人李新宇虽以个人身份与被告签订转让协议，但其行为应视为原告所实施的行为，其与被告签订的《土地、资产转让协议书》中的权利义务均应由原告所承受，原告不仅履行了支付该协议中转让价款的合同义务，而且承受了合同标的转让后的实体权利，故原告主体身份适格，有权主张合同权利，故被告关于原告不是适格诉讼主体的抗辩主张不能成立。

编写人：山东省东营市广饶县人民法院　常兴泉

46

因法院执行行为引发土地使用权争议，当事人向法院提起诉讼，是否属法院受案范围

——大连漆包线厂诉大连忠发企业集团有限公司案外人执行异议案

【案件基本信息】

1. 裁判书字号

辽宁省高级人民法院（2012）辽审二民再字第38号民事裁定书

2. 案由：案外人执行异议纠纷

3. 当事人

原告（上诉人、申请再审人）：大连漆包线厂

被告（被上诉人、被申请人）：大连忠发企业集团有限公司（以下简称忠发公司）

【基本案情】

忠发公司申请执行大连成桥线材有限公司一案，大连市中级人民法院在强制执行过程中，查封了位于瓦房店市复州城镇本案诉争土地。大连漆包线厂以案外人身份向大连市中级人民法院提出执行异议称：“忠发公司申请评估、拍卖的土地使用权并非大连成桥线材有限公司所享有，而属大连漆包线厂所有。”该院于2009年6

月9日作出（2009）大执审字第54号执行裁定书，认为查封土地及地上建筑物由大连成桥线材有限公司占有使用，案外人提出其享有该土地的使用权，未能提供相应权属证书或其他有效证明文件，其所提出的执行异议不能成立。案外人对该土地主张权利，可以通过另行诉讼方式解决。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条规定，裁定驳回大连漆包线厂的异议。大连漆包线厂据此向本院提起本案之诉称，大连漆包线厂是以1000平方米的集体土地使用权出资成立大连成桥线材有限公司，然而在忠发公司申请执行大连成桥线材有限公司一案中，大连市中级人民法院却查封了大连成桥线材有限公司股东大连漆包线厂所享有的8000平方米集体土地，多执行了大连漆包线厂7000平方米集体土地。忠发公司对该土地申请执行，侵犯了大连漆包线厂的合法权益，现要求确认忠发公司申请强制执行的8000平方米集体土地使用权（成桥公司厂房占用的1000平方米土地除外）由大连漆包线厂享有，忠发公司无权对此强制执行。忠发公司辩称，大连漆包线厂没有证据证明其主张的其享有使用权的土地具体坐落和四至位置，更没有证据证明其对哪块土地享有合法的使用权。因此，应当驳回大连漆包线厂的诉讼请求。

【案件焦点】

因法院在民事案件执行中对案外人执行引发土地使用权争议，当事人向法院提起诉讼，是否属法院受案范围。

【法院裁判要旨】

辽宁省大连市中级人民法院经审理认为：对大连漆包线厂的起诉不应予以受理。1. 大连漆包线厂的诉讼请求非属民事诉讼受案范围。《中华人民共和国土地管理法》第十六条规定："土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理：……当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。"大连漆包线厂的诉请是请求法院对土地使用权权属作出确认，其救济途径受《中华人民共和国土地管理法》第十六条的规制，即不属于民事诉讼受案范围。大连漆包线厂在庭审诉称："我们的诉讼权利来源于《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条，对执行标的执行异议被驳回以后所提起的民事诉讼。"《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条所述的"提起诉讼"并没有确定系何

种类别的诉讼，在法有特别规定情形下，必须受该特别规定规制。《中华人民共和国土地管理法》第十六条对土地权属争议解决途径的规定就是救济途径的特别规定，大连漆包线厂只能根据该规定向有关政府申请对土地使用权归属进行确认。2.在姑且假定大连漆包线厂的起诉没有前述的非属司法主管障碍之情形下，大连漆包线厂的起诉也因没有具体的事实而不应受理。大连漆包线厂不能证明其主张享有使用权的土地究竟坐落在哪个具体的空间和四至、状况又是怎样的，法院无法进行土地权属的实体审查和判定，对这样的起诉依法应当裁定不予受理，一旦受理并进入审判阶段，依法则应裁定驳回起诉。

大连市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条第（三）项和第（四）项、第一百一十一条第（三）项以及《中华人民共和国土地管理法》第十六条第一款至第三款之规定，作出如下裁定：驳回大连漆包线厂的起诉。

大连漆包线厂持原审意见提出上诉。辽宁省高级人民法院经审理认为：一审法院裁定认为本案不属民事诉讼受案范围正确，大连漆包线厂的上诉理由不能成立。其理由同一审理由。

辽宁省高级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，作出如下裁定：驳回上诉，维持原裁定。

大连漆包线厂申请再审称：本案系大连漆包线厂依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条规定提起的案外人执行异议之诉，原审法院却要求行政机关予以解决，显属违法。双方关于土地权属争议系法院错误的执行行为所产生的争议，不应适用《中华人民共和国土地法》第十六条规定进行确认。原审认为本案土地权属应由人民政府予以确定，根本不符法律程序，最终导致纠纷根本无法解决。

忠发公司答辩称，本案不属于人民法院受理案件范围，原审驳回起诉并无不当，请求维持原裁定。

辽宁省高级人民法院经再审审理认为：本案系大连漆包线厂因不服大连市中级人民法院执行行为而提起的诉讼，其诉讼目的为请求停止对其未出资到大连成桥线材有限公司的土地使用权的强制执行，是当事人依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》第十七条、第十八条的规定提起案外人执行异议之诉，原

一、二审裁定认定本案案由为土地使用权确权纠纷不当。同时，本案大连漆包线厂与忠发公司对于涉案土地使用权的争议并非因双方的土地使用行为产生，而是因人民法院的执行行为引发，与《中华人民共和国土地管理法》第十六条规定的土地权属争议有着本质区别，原一、二审裁定适用《中华人民共和国土地管理法》第十六条以不属于人民法院民事诉讼受案范围为由裁定驳回起诉亦不当。大连漆包线厂的起诉有明确的被告，有具体的诉讼请求以及事实和理由，原审法院应对本案进行实体审理并作出裁判。

辽宁省高级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第一百八十七条之规定，作出如下裁定：

一、撤销本院（2010）辽民一终字第137号民事裁定及大连市中级人民法院（2009）大民二初字第34号民事裁定；

二、指令大连市中级人民法院对本案进行审理。

【法官后语】

本案处理重点主要在于对本案案由的确定及是否适用《土地管理法》第十六条规定，并进而确定本案是否属法院受案范围。1. 关于本案案由问题。《民事诉讼法》第二百零四条规定："执行过程中，案外人对执行标的提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定中止对该标的的执行；理由不成立的，裁定驳回。案外人、当事人对裁定不服，认为原判决、裁定错误的，依照审判监督程序办理；与原判决、裁定无关的，可以自裁定送达之日起十五日内向人民法院提起诉讼。"《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》第十七条规定："案外人依照民事诉讼法第二百零四条规定提起诉讼，对执行标的主张实体权利，并请求对执行标的停止执行的，应当以申请执行人为被告；被执行人反对案外人对执行标的所主张的实体权利的，应当以申请执行人和被执行人为共同被告。"本案系大连漆包线厂因不服法院执行行为而提起的诉讼，大连漆包线厂提起本案之诉的诉讼请求是："确认忠发公司申请强制执行的土地使用权由大连漆包线厂享有及忠发公司无权对此强制执行。"该诉讼请求事项之目的符合可以提起执行异议之诉的条件。本案案由应认定为案外人

执行异议纠纷。2. 关于本案法律适用问题。《土地管理法》第十六条规定："土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。……在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。"本案大连漆包线厂与忠发公司对于涉案土地使用权的争议并非因土地使用行为而产生，而是因法院的执行行为引发，大连漆包线厂的诉请事项也是针对法院执行行为的案外人执行异议之诉，与《土地管理法》第十六条规定的土地权属争议有着本质区别，故本案并不适用《土地管理法》第十六条规定。大连漆包线厂的诉请应属法院受案范围。

编写人：辽宁省高级人民法院　朱洪源

附　　录

中华人民共和国物权法（节录）

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）

第一编　总　　则

……

第二章　物权的设立、变更、转让和消灭

第一节　不动产登记

第九条　【不动产物权登记生效及例外】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十条　【登记机构及统一登记制度】不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

第十一条　【登记申请材料】当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条　【登记机构的职责】登记机构应当履行下列职责：

（一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；

（二）就有关登记事项询问申请人；

（三）如实、及时登记有关事项；

（四）法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条　【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为：

（一）要求对不动产进行评估；

（二）以年检等名义进行重复登记；

（三）超出登记职责范围的其他行为。

第十四条　【不动产物权登记生效的时间】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条　【合同效力与物权效力区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第十六条　【不动产登记簿】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条　【不动产登记簿与权属证书关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条　【查询、复制登记资料】权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

第十九条　【更正登记、异议登记】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条　【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预

告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条　【登记错误的责任】当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条　【登记费用】不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

……

第二编　所　有　权

第四章　一般规定

第三十九条　【所有权权能】所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条　【设立他物权】所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第四十一条　【国家专有】法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十二条　【征收】为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条　【耕地保护】国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条　【征用】因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第五章　国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条　【国家所有权及其行使】法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条　【矿藏、水流、海域的国家所有】矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条　【国有的土地范围】城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第四十八条　【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第四十九条　【野生动植物资源】法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第五十条　【无线电频谱资源】无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条　【国有文物】法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第五十二条　【国有基础设施】国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十三条　【国家机关的物权】国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条　【国家举办的事业单位的物权】国家举办的事业单位对其直接

支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十五条　【国有出资人权益的行使】国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。

第五十六条　【国家所有权保护】国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第五十七条　【国有资产监管】履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第五十八条　【集体所有权】集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

（四）集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条　【农民集体所有权及重大事项决定程序】农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

（一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；

（二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；

（三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；

（四）集体出资的企业的所有权变动等事项；

（五）法律规定的其他事项。

第六十条　【农民集体所有权的行使】对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；

（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条　【城镇集体所有权】城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条　【公布集体财产状况】集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条　【集体所有权保护】集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条　【私人所有权范围】私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条　【储蓄、投资及其收益与继承权】私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条　【私有财产保护】私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

第六十七条　【企业出资人】国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第六十八条　【法人所有权】企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

企业法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条　【社会团体所有权】社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。

……

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第一百一十七条 【用益物权权能】用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

第一百一十八条 【国有、集体自然资源用益物权】国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，单位、个人依法可以占有、使用和收益。

第一百一十九条 【自然资源有偿使用制度】国家实行自然资源有偿使用制度，但法律另有规定的除外。

第一百二十条 【用益物权人、所有权人义务】用益物权人行使权利，应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源的规定。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用获得补偿】因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权依照本法第四十二条、第四十四条的规定获得相应补偿。

第一百二十二条 【海域使用权】依法取得的海域使用权受法律保护。

第一百二十三条 【探矿权、采矿权、取水权等】依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护。

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条 【农村集体经济组织经营体制】农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

第一百二十五条 【土地承包经营权】土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

第一百二十六条　【承包期】耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

前款规定的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

第一百二十七条　【土地承包经营权的设立与登记】土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。

第一百二十八条　【土地承包经营权流转】土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

第一百二十九条　【互换、转让登记】土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第一百三十条　【承包地调整】承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形，需要适当调整承包的耕地和草地的，应当依照农村土地承包法等法律规定办理。

第一百三十一条　【承包地收回】承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的，依照其规定。

第一百三十二条　【承包地征收补偿】承包地被征收的，土地承包经营权人有权依照本法第四十二条第二款的规定获得相应补偿。

第一百三十三条　【其他方式的承包】通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地，依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定，其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

第一百三十四条　【国有农用地承包】国家所有的农用地实行承包经营的，参照本法的有关规定。

第十二章　建设用地使用权

第一百三十五条　【建设用地使用权】建设用地使用权人依法对国家所有的

土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第一百三十六条 【分层设立】建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。

第一百三十七条 【设立方式】设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。

第一百三十八条 【出让合同】采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

（一）当事人的名称和住所；

（二）土地界址、面积等；

（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；

（四）土地用途；

（五）使用期限；

（六）出让金等费用及其支付方式；

（七）解决争议的方法。

第一百三十九条 【建设用地使用权的登记】设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。

第一百四十条 【土地用途变更】建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

第一百四十一条 【土地出让金】建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

第一百四十二条 【建筑物、构筑物及其附属设施归属】建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据

证明的除外。

第一百四十三条 【建设用地使用权流转】 建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律另有规定的除外。

第一百四十四条 【流转合同】 建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。

第一百四十五条 【建设用地使用权变更登记】 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第一百四十六条 【建筑物等随建设用地使用权一并处分】 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

第一百四十七条 【建设用地使用权随建筑物等一并处分】 建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

第一百四十八条 【提前收回的补偿】 建设用地使用权期间届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依照本法第四十二条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

第一百四十九条 【续期】 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

第一百五十条 【注销登记】 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。

第一百五十一条 【集体土地用作建设用地】 集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理法等法律规定办理。

第十三章 宅基地使用权

第一百五十二条 【宅基地使用权】 宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第一百五十三条　【取得、行使和转让依据】宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

第一百五十四条　【宅基地使用权因自然灾害等消灭】宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

第一百五十五条　【变更、注销登记】已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

第十四章　地　役　权

第一百五十六条　【地役权】地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。

第一百五十七条　【地役权约定取得】设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）供役地和需役地的位置；

（三）利用目的和方法；

（四）利用期限；

（五）费用及其支付方式；

（六）解决争议的方法。

第一百五十八条　【地役权登记】地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第一百五十九条　【供役地权利人的义务】供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其土地，不得妨害地役权人行使权利。

第一百六十条　【地役权人的义务】地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。

第一百六十一条　【地役权期限】地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

第一百六十二条　【地役权法定取得】土地所有权人享有地役权或者负担地

役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。

第一百六十三条　【已有其他用益物权之土地地役权的设立】土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

第一百六十四条　【地役权转让】地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。

第一百六十五条　【地役权抵押】地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

第一百六十六条　【需役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

第一百六十七条　【供役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

第一百六十八条　【解除地役权的情形】地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有权解除地役权合同，地役权消灭：

（一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；

（二）有偿利用供役地，约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

第一百六十九条　【地役权变更登记、注销登记】已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

……

中华人民共和国农村土地承包法

（2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过　根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正）

第一章　总　　则

第一条　【立法目的】为稳定和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，赋予农民长期而有保障的土地使用权，维护农村土地承包当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会稳定，根据宪法，制定本法。

第二条　【适用范围】本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。

第三条　【农村土地承包经营制度】国家实行农村土地承包经营制度。

农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

第四条　【依法保护农村土地承包关系的长期稳定】国家依法保护农村土地承包关系的长期稳定。

农村土地承包后，土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。

第五条　【承包权的主体及承包权的保护】农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。

任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。

第六条　【土地承包经营权男女平等】农村土地承包，妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益，任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。

第七条　【公开、公平、公正原则】农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则，正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。

第八条　【土地资源的保护】农村土地承包应当遵守法律、法规，保护土地资

源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

国家鼓励农民和农村集体经济组织增加对土地的投入，培肥地力，提高农业生产能力。

第九条　【集体土地所有者和承包方合法权益的保护】 国家保护集体土地所有者的合法权益，保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯。

第十条　【土地承包经营权流转的保护】 国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。

第十一条　【土地承包管理部门】 国务院农业、林业行政主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包及承包合同管理的指导。县级以上地方人民政府农业、林业等行政主管部门分别依照各自职责，负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理。乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理。

第二章　家庭承包

第一节　发包方和承包方的权利和义务

第十二条　【发包主体】 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

第十三条　【发包方的权利】 发包方享有下列权利：

（一）发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地；

（二）监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地；

（三）制止承包方损害承包地和农业资源的行为；

（四）法律、行政法规规定的其他权利。

第十四条　【发包方的义务】 发包方承担下列义务：

（一）维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同；

（二）尊重承包方的生产经营自主权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动；

（三）依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务；

（四）执行县、乡（镇）土地利用总体规划，组织本集体经济组织内的农业基础设施建设；

（五）法律、行政法规规定的其他义务。

第十五条　【家庭承包的承包方的资格】家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。

第十六条　【承包方的权利】承包方享有下列权利：

（一）依法享有承包地使用、收益和土地承包经营权流转的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

（二）承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；

（三）法律、行政法规规定的其他权利。

第十七条　【承包方的义务】承包方承担下列义务：

（一）维持土地的农业用途，不得用于非农建设；

（二）依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害；

（三）法律、行政法规规定的其他义务。

第二节　承包的原则和程序

第十八条　【土地承包的原则】土地承包应当遵循以下原则：

（一）按照规定统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利，也可以自愿放弃承包土地的权利；

（二）民主协商，公平合理；

（三）承包方案应当按照本法第十二条的规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；

（四）承包程序合法。

第十九条　【土地承包的程序】土地承包应当按照以下程序进行：

（一）本集体经济组织成员的村民会议选举产生承包工作小组；

（二）承包工作小组依照法律、法规的规定拟订并公布承包方案；

（三）依法召开本集体经济组织成员的村民会议，讨论通过承包方案；

（四）公开组织实施承包方案；

（五）签订承包合同。

第三节　承包期限和承包合同

第二十条　【承包期限】耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

第二十一条　【承包合同】发包方应当与承包方签订书面承包合同。

承包合同一般包括以下条款：

（一）发包方、承包方的名称，发包方负责人和承包方代表的姓名、住所；

（二）承包土地的名称、坐落、面积、质量等级；

（三）承包期限和起止日期；

（四）承包土地的用途；

（五）发包方和承包方的权利和义务；

（六）违约责任。

第二十二条　【承包合同的生效】承包合同自成立之日起生效。承包方自承包合同生效时取得土地承包经营权。

第二十三条　【土地承包经营权证等证书的颁发】县级以上地方人民政府应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，除按规定收取证书工本费外，不得收取其他费用。

第二十四条　【承包合同的稳定性】承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。

第二十五条　【严禁国家机关及其工作人员利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同】国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同。

第四节　土地承包经营权的保护

第二十六条　【承包期内承包地的交回和收回】　承包期内，发包方不得收回承包地。

承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，应当按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方。承包方不交回的，发包方可以收回承包的耕地和草地。

承包期内，承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。

第二十七条　【承包期内承包地的调整】承包期内，发包方不得调整承包地。

承包期内，因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的，必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的，按照其约定。

第二十八条　【用于调整承包土地或者承包给新增人口的土地】下列土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口：

（一）集体经济组织依法预留的机动地；

（二）通过依法开垦等方式增加的；

（三）承包方依法、自愿交回的。

第二十九条　【承包期内承包方自愿将承包地交回发包方的处理】承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的，应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的，在承包期内不得再要求承包土地。

第三十条　【妇女婚姻关系变动对土地承包的影响】承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。

第三十一条　【承包收益和林地承包权的继承】承包人应得的承包收益，依照

继承法的规定继承。

林地承包的承包人死亡，其继承人可以在承包期内继续承包。

第五节　土地承包经营权的流转

第三十二条　【土地承包经营权流转的方式】通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。

第三十三条　【土地承包经营权流转的原则】土地承包经营权流转应当遵循以下原则：

（一）平等协商、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

（三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力；

（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第三十四条　【土地承包经营权流转的主体】土地承包经营权流转的主体是承包方。承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转和流转的方式。

第三十五条　【承包期内发包方的义务】承包期内，发包方不得单方面解除承包合同，不得假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权，不得以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包，不得将承包地收回抵顶欠款。

第三十六条　【土地承包经营权流转的收益及其归属】土地承包经营权流转的转包费、租金、转让费等，应当由当事人双方协商确定。流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第三十七条　【土地承包经营权流转合同】土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，当事人双方应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包方同意；采取转包、出租、互换或者其他方式流转的，应当报发包方备案。

土地承包经营权流转合同一般包括以下条款：

（一）双方当事人的姓名、住所；

（二）流转土地的名称、坐落、面积、质量等级；

（三）流转的期限和起止日期；

（四）流转土地的用途；

（五）双方当事人的权利和义务；

（六）流转价款及支付方式；

（七）违约责任。

第三十八条 【土地承包经营权流转的登记】土地承包经营权采取互换、转让方式流转，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

第三十九条 【土地承包经营权的转包、出租】承包方可以在一定期限内将部分或者全部土地承包经营权转包或者出租给第三方，承包方与发包方的承包关系不变。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。

第四十条 【土地承包经营权的互换】承包方之间为方便耕种或者各自需要，可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换。

第四十一条 【土地承包经营权的转让】承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的，经发包方同意，可以将全部或者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户，由该农户同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

第四十二条 【土地承包经营权的入股】承包方之间为发展农业经济，可以自愿联合将土地承包经营权入股，从事农业合作生产。

第四十三条 【承包方在承包地上投入而提高土地生产能力的补偿】承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，土地承包经营权依法流转时有权获得相应的补偿。

第三章 其他方式的承包

第四十四条 【本章规定的适用范围】不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，适用本章规定。

第四十五条　【以其他方式承包农村土地时承包合同的签订】以其他方式承包农村土地的，应当签订承包合同。当事人的权利和义务、承包期限等，由双方协商确定。以招标、拍卖方式承包的，承包费通过公开竞标、竞价确定；以公开协商等方式承包的，承包费由双方议定。

第四十六条　【荒山、荒沟、荒丘、荒滩等的承包经营方式】荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将土地承包经营权折股分给本集体经济组织成员后，再实行承包经营或者股份合作经营。

承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩的，应当遵守有关法律、行政法规的规定，防止水土流失，保护生态环境。

第四十七条　【本集体经济组织成员享有优先承包权】以其他方式承包农村土地，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先承包权。

第四十八条　【将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包的程序】发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

由本集体经济组织以外的单位或者个人承包的，应当对承包方的资信情况和经营能力进行审查后，再签订承包合同。

第四十九条　【以其他方式承包农村土地后土地承包经营权的流转】通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得土地承包经营权证或者林权证等证书的，其土地承包经营权可以依法采取转让、出租、入股、抵押或者其他方式流转。

第五十条　【以其他方式取得的土地承包经营权的继承】土地承包经营权通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的，该承包人死亡，其应得的承包收益，依照继承法的规定继承；在承包期内，其继承人可以继续承包。

第四章　争议的解决和法律责任

第五十一条　【土地承包经营纠纷的解决方式】因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。

当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第五十二条　【农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决的法律效力】当事人对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服的，可以在收到裁决书之日起三十日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

第五十三条　【侵害承包方的土地承包经营权应当承担民事责任】任何组织和个人侵害承包方的土地承包经营权的，应当承担民事责任。

第五十四条　【发包方的民事责任】发包方有下列行为之一的，应当承担停止侵害、返还原物、恢复原状、排除妨害、消除危险、赔偿损失等民事责任：

（一）干涉承包方依法享有的生产经营自主权；

（二）违反本法规定收回、调整承包地；

（三）强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；

（四）假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权而进行土地承包经营权流转；

（五）以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包；

（六）将承包地收回抵顶欠款；

（七）剥夺、侵害妇女依法享有的土地承包经营权；

（八）其他侵害土地承包经营权的行为。

第五十五条　【承包合同中无效的约定】承包合同中违背承包方意愿或者违反法律、行政法规有关不得收回、调整承包地等强制性规定的约定无效。

第五十六条　【违约责任】当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定的，应当依照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

第五十七条　【无效的土地承包经营权流转】任何组织和个人强迫承包方进行土地承包经营权流转的，该流转无效。

第五十八条　【擅自截留、扣缴土地承包经营权流转收益的处理】任何组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权流转收益的，应当退还。

第五十九条　【非法征用、占用土地或者贪污、挪用土地征用补偿费用的法律责任】违反土地管理法规，非法征收、征用、占用土地或者贪污、挪用土地征收、征用补偿费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成他人损害的，应当承担损害

赔偿等责任。

第六十条 【承包方违法将承包地用于非农建设或者给承包地造成永久性损害的法律责任】承包方违法将承包地用于非农建设的，由县级以上地方人民政府有关行政主管部门依法予以处罚。

承包方给承包地造成永久性损害的，发包方有权制止，并有权要求承包方赔偿由此造成的损失。

第六十一条 【国家机关及其工作人员利用职权侵害土地承包经营权行为的法律责任】国家机关及其工作人员有利用职权干涉农村土地承包，变更、解除承包合同，干涉承包方依法享有的生产经营自主权，或者强迫、阻碍承包方进行土地承包经营权流转等侵害土地承包经营权的行为，给承包方造成损失的，应当承担损害赔偿等责任；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第六十二条 【本法实施前的农村土地承包继续有效】本法实施前已经按照国家有关农村土地承包的规定承包，包括承包期限长于本法规定的，本法实施后继续有效，不得重新承包土地。未向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书的，应当补发证书。

第六十三条 【机动地的预留】本法实施前已经预留机动地的，机动地面积不得超过本集体经济组织耕地总面积的百分之五。不足百分之五的，不得再增加机动地。

本法实施前未留机动地的，本法实施后不得再留机动地。

第六十四条 【实施办法的制定】各省、自治区、直辖市人民代表大会常务委员会可以根据本法，结合本行政区域的实际情况，制定实施办法。

第六十五条 【施行时间】本法自 2003 年 3 月 1 日起施行。

中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法

（2009年6月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过　2009年6月27日中华人民共和国主席令第14号公布　自2010年1月1日起施行）

第一章　总　　则

第一条　【立法宗旨】为了公正、及时解决农村土地承包经营纠纷，维护当事人的合法权益，促进农村经济发展和社会稳定，制定本法。

第二条　【调整范围】农村土地承包经营纠纷调解和仲裁，适用本法。

农村土地承包经营纠纷包括：

（一）因订立、履行、变更、解除和终止农村土地承包合同发生的纠纷；

（二）因农村土地承包经营权转包、出租、互换、转让、入股等流转发生的纠纷；

（三）因收回、调整承包地发生的纠纷；

（四）因确认农村土地承包经营权发生的纠纷；

（五）因侵害农村土地承包经营权发生的纠纷；

（六）法律、法规规定的其他农村土地承包经营纠纷。

因征收集体所有的土地及其补偿发生的纠纷，不属于农村土地承包仲裁委员会的受理范围，可以通过行政复议或者诉讼等方式解决。

第三条　【和解、调解途径】发生农村土地承包经营纠纷的，当事人可以自行和解，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解。

第四条　【仲裁、诉讼途径】当事人和解、调解不成或者不愿和解、调解的，可以向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第五条　【基本原则】农村土地承包经营纠纷调解和仲裁，应当公开、公平、公正，便民高效，根据事实，符合法律，尊重社会公德。

第六条　【指导部门】县级以上人民政府应当加强对农村土地承包经营纠纷

调解和仲裁工作的指导。

县级以上人民政府农村土地承包管理部门及其他有关部门应当依照职责分工，支持有关调解组织和农村土地承包仲裁委员会依法开展工作。

第二章　调　　解

第七条　【调解工作】村民委员会、乡（镇）人民政府应当加强农村土地承包经营纠纷的调解工作，帮助当事人达成协议解决纠纷。

第八条　【调解申请】当事人申请农村土地承包经营纠纷调解可以书面申请，也可以口头申请。口头申请的，由村民委员会或者乡（镇）人民政府当场记录申请人的基本情况、申请调解的纠纷事项、理由和时间。

第九条　【调解方式】调解农村土地承包经营纠纷，村民委员会或者乡（镇）人民政府应当充分听取当事人对事实和理由的陈述，讲解有关法律以及国家政策，耐心疏导，帮助当事人达成协议。

第十条　【调解协议书】经调解达成协议的，村民委员会或者乡（镇）人民政府应当制作调解协议书。

调解协议书由双方当事人签名、盖章或者按指印，经调解人员签名并加盖调解组织印章后生效。

第十一条　【仲裁调解】仲裁庭对农村土地承包经营纠纷应当进行调解。调解达成协议的，仲裁庭应当制作调解书；调解不成的，应当及时作出裁决。

调解书应当写明仲裁请求和当事人协议的结果。调解书由仲裁员签名，加盖农村土地承包仲裁委员会印章，送达双方当事人。

调解书经双方当事人签收后，即发生法律效力。在调解书签收前当事人反悔的，仲裁庭应当及时作出裁决。

第三章　仲　　裁

第一节　仲裁委员会和仲裁员

第十二条　【农村土地承包仲裁委员会的设立】农村土地承包仲裁委员会，根据解决农村土地承包经营纠纷的实际需要设立。农村土地承包仲裁委员会可以在县

和不设区的市设立，也可以在设区的市或者其市辖区设立。

农村土地承包仲裁委员会在当地人民政府指导下设立。设立农村土地承包仲裁委员会的，其日常工作由当地农村土地承包管理部门承担。

第十三条　【农村土地承包仲裁委员会的组成】农村土地承包仲裁委员会由当地人民政府及其有关部门代表、有关人民团体代表、农村集体经济组织代表、农民代表和法律、经济等相关专业人员兼任组成，其中农民代表和法律、经济等相关专业人员不得少于组成人员的二分之一。

农村土地承包仲裁委员会设主任一人、副主任一至二人和委员若干人。主任、副主任由全体组成人员选举产生。

第十四条　【农村土地承包仲裁委员会的职责】农村土地承包仲裁委员会依法履行下列职责：

（一）聘任、解聘仲裁员；

（二）受理仲裁申请；

（三）监督仲裁活动。

农村土地承包仲裁委员会应当依照本法制定章程，对其组成人员的产生方式及任期、议事规则等作出规定。

第十五条　【仲裁员的选任】农村土地承包仲裁委员会应当从公道正派的人员中聘任仲裁员。

仲裁员应当符合下列条件之一：

（一）从事农村土地承包管理工作满五年；

（二）从事法律工作或者人民调解工作满五年；

（三）在当地威信较高，并熟悉农村土地承包法律以及国家政策的居民。

第十六条　【仲裁员的培训】农村土地承包仲裁委员会应当对仲裁员进行农村土地承包法律以及国家政策的培训。

省、自治区、直辖市人民政府农村土地承包管理部门应当制定仲裁员培训计划，加强对仲裁员培训工作的组织和指导。

第十七条　【仲裁人员禁止行为】农村土地承包仲裁委员会组成人员、仲裁员应当依法履行职责，遵守农村土地承包仲裁委员会章程和仲裁规则，不得索贿受贿、徇私舞弊，不得侵害当事人的合法权益。

仲裁员有索贿受贿、徇私舞弊、枉法裁决以及接受当事人请客送礼等违法违纪行为的，农村土地承包仲裁委员会应当将其除名；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

县级以上地方人民政府及有关部门应当受理对农村土地承包仲裁委员会组成人员、仲裁员违法违纪行为的投诉和举报，并依法组织查处。

第二节　申请和受理

第十八条　【仲裁时效】农村土地承包经营纠纷申请仲裁的时效期间为二年，自当事人知道或者应当知道其权利被侵害之日起计算。

第十九条　【仲裁参与人】农村土地承包经营纠纷仲裁的申请人、被申请人为当事人。家庭承包的，可以由农户代表人参加仲裁。当事人一方人数众多的，可以推选代表人参加仲裁。

与案件处理结果有利害关系的，可以申请作为第三人参加仲裁，或者由农村土地承包仲裁委员会通知其参加仲裁。

当事人、第三人可以委托代理人参加仲裁。

第二十条　【申请仲裁的条件】申请农村土地承包经营纠纷仲裁应当符合下列条件：

（一）申请人与纠纷有直接的利害关系；

（二）有明确的被申请人；

（三）有具体的仲裁请求和事实、理由；

（四）属于农村土地承包仲裁委员会的受理范围。

第二十一条　【仲裁申请】当事人申请仲裁，应当向纠纷涉及的土地所在地的农村土地承包仲裁委员会递交仲裁申请书。仲裁申请书可以邮寄或者委托他人代交。仲裁申请书应当载明申请人和被申请人的基本情况，仲裁请求和所根据的事实、理由，并提供相应的证据和证据来源。

书面申请确有困难的，可以口头申请，由农村土地承包仲裁委员会记入笔录，经申请人核实后由其签名、盖章或者按指印。

第二十二条　【仲裁申请的审查受理】农村土地承包仲裁委员会应当对仲裁申请予以审查，认为符合本法第二十条规定的，应当受理。有下列情形之一的，不

予受理；已受理的，终止仲裁程序：

（一）不符合申请条件；

（二）人民法院已受理该纠纷；

（三）法律规定该纠纷应当由其他机构处理；

（四）对该纠纷已有生效的判决、裁定、仲裁裁决、行政处理决定等。

第二十三条　【仲裁申请处理程序】农村土地承包仲裁委员会决定受理的，应当自收到仲裁申请之日起五个工作日内，将受理通知书、仲裁规则和仲裁员名册送达申请人；决定不予受理或者终止仲裁程序的，应当自收到仲裁申请或者发现终止仲裁程序情形之日起五个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

第二十四条　【送达】农村土地承包仲裁委员会应当自受理仲裁申请之日起五个工作日内，将受理通知书、仲裁申请书副本、仲裁规则和仲裁员名册送达被申请人。

第二十五条　【仲裁答辩】被申请人应当自收到仲裁申请书副本之日起十日内向农村土地承包仲裁委员会提交答辩书；书面答辩确有困难的，可以口头答辩，由农村土地承包仲裁委员会记入笔录，经被申请人核实后由其签名、盖章或者按指印。农村土地承包仲裁委员会应当自收到答辩书之日起五个工作日内将答辩书副本送达申请人。被申请人未答辩的，不影响仲裁程序的进行。

第二十六条　【财产保全】一方当事人因另一方当事人的行为或者其他原因，可能使裁决不能执行或者难以执行的，可以申请财产保全。

当事人申请财产保全的，农村土地承包仲裁委员会应当将当事人的申请提交被申请人住所地或者财产所在地的基层人民法院。

申请有错误的，申请人应当赔偿被申请人因财产保全所遭受的损失。

第三节　仲裁庭的组成

第二十七条　【仲裁员的选定】仲裁庭由三名仲裁员组成，首席仲裁员由当事人共同选定，其他二名仲裁员由当事人各自选定；当事人不能选定的，由农村土地承包仲裁委员会主任指定。

事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的农村土地承包经营纠纷，经双方当事人同意，可以由一名仲裁员仲裁。仲裁员由当事人共同选定或者由农村土地承包

仲裁委员会主任指定。

农村土地承包仲裁委员会应当自仲裁庭组成之日起二个工作日内将仲裁庭组成情况通知当事人。

第二十八条　【回避】仲裁员有下列情形之一的，必须回避，当事人也有权以口头或者书面方式申请其回避：

（一）是本案当事人或者当事人、代理人的近亲属；

（二）与本案有利害关系；

（三）与本案当事人、代理人有其他关系，可能影响公正仲裁；

（四）私自会见当事人、代理人，或者接受当事人、代理人的请客送礼。

当事人提出回避申请，应当说明理由，在首次开庭前提出。回避事由在首次开庭后知道的，可以在最后一次开庭终结前提出。

第二十九条　【回避决定】农村土地承包仲裁委员会对回避申请应当及时作出决定，以口头或者书面方式通知当事人，并说明理由。

仲裁员是否回避，由农村土地承包仲裁委员会主任决定；农村土地承包仲裁委员会主任担任仲裁员时，由农村土地承包仲裁委员会集体决定。

仲裁员因回避或者其他原因不能履行职责的，应当依照本法规定重新选定或者指定仲裁员。

第四节　开庭和裁决

第三十条　【仲裁方式】农村土地承包经营纠纷仲裁应当开庭进行。

开庭可以在纠纷涉及的土地所在地的乡（镇）或者村进行，也可以在农村土地承包仲裁委员会所在地进行。当事人双方要求在乡（镇）或者村开庭的，应当在该乡（镇）或者村开庭。

开庭应当公开，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私以及当事人约定不公开的除外。

第三十一条　【开庭事宜通知】仲裁庭应当在开庭五个工作日前将开庭的时间、地点通知当事人和其他仲裁参与人。

当事人有正当理由的，可以向仲裁庭请求变更开庭的时间、地点。是否变更，由仲裁庭决定。

第三十二条　【仲裁和解】当事人申请仲裁后，可以自行和解。达成和解协议的，可以请求仲裁庭根据和解协议作出裁决书，也可以撤回仲裁申请。

第三十三条　【仲裁请求】申请人可以放弃或者变更仲裁请求。被申请人可以承认或者反驳仲裁请求，有权提出反请求。

第三十四条　【撤回仲裁申请】仲裁庭作出裁决前，申请人撤回仲裁申请的，除被申请人提出反请求的外，仲裁庭应当终止仲裁。

第三十五条　【缺席裁决】申请人经书面通知，无正当理由不到庭或者未经仲裁庭许可中途退庭的，可以视为撤回仲裁申请。

被申请人经书面通知，无正当理由不到庭或者未经仲裁庭许可中途退庭的，可以缺席裁决。

第三十六条　【仲裁庭审】当事人在开庭过程中有权发表意见、陈述事实和理由、提供证据、进行质证和辩论。对不通晓当地通用语言文字的当事人，农村土地承包仲裁委员会应当为其提供翻译。

第三十七条　【证据规则】当事人应当对自己的主张提供证据。与纠纷有关的证据由作为当事人一方的发包方等掌握管理的，该当事人应当在仲裁庭指定的期限内提供，逾期不提供的，应当承担不利后果。

第三十八条　【证据收集】仲裁庭认为有必要收集的证据，可以自行收集。

第三十九条　【鉴定】仲裁庭对专门性问题认为需要鉴定的，可以交由当事人约定的鉴定机构鉴定；当事人没有约定的，由仲裁庭指定的鉴定机构鉴定。

根据当事人的请求或者仲裁庭的要求，鉴定机构应当派鉴定人参加开庭。当事人经仲裁庭许可，可以向鉴定人提问。

第四十条　【质证】证据应当在开庭时出示，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的证据不得在公开开庭时出示。

仲裁庭应当依照仲裁规则的规定开庭，给予双方当事人平等陈述、辩论的机会，并组织当事人进行质证。

经仲裁庭查证属实的证据，应当作为认定事实的根据。

第四十一条　【证据保全】在证据可能灭失或者以后难以取得的情况下，当事人可以申请证据保全。当事人申请证据保全的，农村土地承包仲裁委员会应当将当事人的申请提交证据所在地的基层人民法院。

第四十二条　【先行裁定】对权利义务关系明确的纠纷，经当事人申请，仲裁庭可以先行裁定维持现状、恢复农业生产以及停止取土、占地等行为。

一方当事人不履行先行裁定的，另一方当事人可以向人民法院申请执行，但应当提供相应的担保。

第四十三条　【开庭笔录】仲裁庭应当将开庭情况记入笔录，由仲裁员、记录人员、当事人和其他仲裁参与人签名、盖章或者按指印。

当事人和其他仲裁参与人认为对自己陈述的记录有遗漏或者差错的，有权申请补正。如果不予补正，应当记录该申请。

第四十四条　【仲裁裁决】仲裁庭应当根据认定的事实和法律以及国家政策作出裁决并制作裁决书。

裁决应当按照多数仲裁员的意见作出，少数仲裁员的不同意见可以记入笔录。仲裁庭不能形成多数意见时，裁决应当按照首席仲裁员的意见作出。

第四十五条　【裁决书】裁决书应当写明仲裁请求、争议事实、裁决理由、裁决结果、裁决日期以及当事人不服仲裁裁决的起诉权利、期限，由仲裁员签名，加盖农村土地承包仲裁委员会印章。

农村土地承包仲裁委员会应当在裁决作出之日起三个工作日内将裁决书送达当事人，并告知当事人不服仲裁裁决的起诉权利、期限。

第四十六条　【独立仲裁原则】仲裁庭依法独立履行职责，不受行政机关、社会团体和个人的干涉。

第四十七条　【仲裁时限】仲裁农村土地承包经营纠纷，应当自受理仲裁申请之日起六十日内结束；案情复杂需要延长的，经农村土地承包仲裁委员会主任批准可以延长，并书面通知当事人，但延长期限不得超过三十日。

第四十八条　【裁决效力】当事人不服仲裁裁决的，可以自收到裁决书之日起三十日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

第四十九条　【申请执行】当事人对发生法律效力的调解书、裁决书，应当依照规定的期限履行。一方当事人逾期不履行的，另一方当事人可以向被申请人住所地或者财产所在地的基层人民法院申请执行。受理申请的人民法院应当依法执行。

第四章　附　　则

第五十条　【农村土地界定】本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所

有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。

第五十一条　【仲裁规则等的制定】农村土地承包经营纠纷仲裁规则和农村土地承包仲裁委员会示范章程，由国务院农业、林业行政主管部门依照本法规定共同制定。

第五十二条　【仲裁不收费】农村土地承包经营纠纷仲裁不得向当事人收取费用，仲裁工作经费纳入财政预算予以保障。

第五十三条　【施行日期】本法自2010年1月1日起施行。

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释

（2013年12月27日最高人民法院审判委员会第1601次会议通过　2014年1月9日最高人民法院公告公布　自2014年1月24日起施行　法释〔2014〕1号）

为正确审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定，结合民事审判实践，就审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律的若干问题，制定本解释。

第一条　农村土地承包仲裁委员会根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第十八条规定，以超过申请仲裁的时效期间为由驳回申请后，当事人就同一纠纷提起诉讼的，人民法院应予受理。

第二条　当事人在收到农村土地承包仲裁委员会作出的裁决书之日起三十日后或者签收农村土地承包仲裁委员会作出的调解书后，就同一纠纷向人民法院提起诉讼的，裁定不予受理；已经受理的，裁定驳回起诉。

第三条　当事人在收到农村土地承包仲裁委员会作出的裁决书之日起三十日内，向人民法院提起诉讼，请求撤销仲裁裁决的，人民法院应当告知当事人就原纠纷提起诉讼。

第四条　农村土地承包仲裁委员会依法向人民法院提交当事人财产保全申请

的，申请财产保全的当事人为申请人。

农村土地承包仲裁委员会应当提交下列材料：

（一）财产保全申请书；

（二）农村土地承包仲裁委员会发出的受理案件通知书；

（三）申请人的身份证明；

（四）申请保全财产的具体情况。

人民法院采取保全措施，可以责令申请人提供担保，申请人不提供担保的，裁定驳回申请。

第五条　人民法院对农村土地承包仲裁委员会提交的财产保全申请材料，应当进行审查。符合前条规定的，应予受理；申请材料不齐全或不符合规定的，人民法院应当告知农村土地承包仲裁委员会需要补齐的内容。

人民法院决定受理的，应当于三日内向当事人送达受理通知书并告知农村土地承包仲裁委员会。

第六条　人民法院受理财产保全申请后，应当在十日内作出裁定。因特殊情况需要延长的，经本院院长批准，可以延长五日。

人民法院接受申请后，对情况紧急的，必须在四十八小时内作出裁定；裁定采取保全措施的，应当立即开始执行。

第七条　农村土地承包经营纠纷仲裁中采取的财产保全措施，在申请保全的当事人依法提起诉讼后，自动转为诉讼中的财产保全措施，并适用《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十九条关于查封、扣押、冻结期限的规定。

第八条　农村土地承包仲裁委员会依法向人民法院提交当事人证据保全申请的，应当提供下列材料：

（一）证据保全申请书；

（二）农村土地承包仲裁委员会发出的受理案件通知书；

（三）申请人的身份证明；

（四）申请保全证据的具体情况。

对证据保全的具体程序事项，适用本解释第五、六、七条关于财产保全的规定。

第九条 农村土地承包仲裁委员会作出先行裁定后，一方当事人依法向被执行人住所地或者被执行的财产所在地基层人民法院申请执行的，人民法院应予受理和执行。

申请执行先行裁定的，应当提供以下材料：

（一）申请执行书；

（二）农村土地承包仲裁委员会作出的先行裁定书；

（三）申请执行人的身份证明；

（四）申请执行人提供的担保情况；

（五）其他应当提交的文件或证件。

第十条 当事人根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第四十九条规定，向人民法院申请执行调解书、裁决书，符合《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第十八条规定条件的，人民法院应予受理和执行。

第十一条 当事人因不服农村土地承包仲裁委员会作出的仲裁裁决向人民法院提起诉讼的，起诉期从其收到裁决书的次日起计算。

第十二条 本解释施行后，人民法院尚未审结的一审、二审案件适用本解释规定。本解释施行前已经作出生效裁判的案件，本解释施行后依法再审的，不适用本解释规定。

农业部关于促进家庭农场发展的指导意见

（2014年2月24日　农经发〔2014〕1号）

各省、自治区、直辖市及计划单列市农业（农牧、农村经济）厅（局、委、办）：

近年来各地顺应形势发展需要，积极培育和发展家庭农场，取得了初步成效，积累了一定经验。为贯彻落实党的十八届三中全会、中央农村工作会议精神和中央1号文件要求，加快构建新型农业经营体系，现就促进家庭农场发展提出以下意见。

一、充分认识促进家庭农场发展的重要意义。当前，我国农业农村发展进入新阶段，要应对农业兼业化、农村空心化、农民老龄化，解决谁来种地、怎样种好地

的问题，亟需加快构建新型农业经营体系。家庭农场作为新型农业经营主体，以农民家庭成员为主要劳动力，以农业经营收入为主要收入来源，利用家庭承包土地或流转土地，从事规模化、集约化、商品化农业生产，保留了农户家庭经营的内核，坚持了家庭经营的基础性地位，适合我国基本国情，符合农业生产特点，契合经济社会发展阶段，是农户家庭承包经营的升级版，已成为引领适度规模经营、发展现代农业的有生力量。各级农业部门要充分认识发展家庭农场的重要意义，把这项工作摆上重要议事日程，切实加强政策扶持和工作指导。

二、把握家庭农场基本特征。现阶段，家庭农场经营者主要是农民或其他长期从事农业生产的人员，主要依靠家庭成员而不是依靠雇工从事生产经营活动。家庭农场专门从事农业，主要进行种养业专业化生产，经营者大都接受过农业教育或技能培训，经营管理水平较高，示范带动能力较强，具有商品农产品生产能力。家庭农场经营规模适度，种养规模与家庭成员的劳动生产能力和经营管理能力相适应，符合当地确定的规模经营标准，收入水平能与当地城镇居民相当，实现较高的土地产出率、劳动生产率和资源利用率。各地要正确把握家庭农场特征，从实际出发，根据产业特点和家庭农场发展进程，引导其健康发展。

三、明确工作指导要求。在我国，家庭农场作为新生事物，还处在发展的起步阶段。当前主要是鼓励发展、支持发展，并在实践中不断探索、逐步规范。发展家庭农场要紧紧围绕提高农业综合生产能力、促进粮食生产、农业增效和农民增收来开展，要重点鼓励和扶持家庭农场发展粮食规模化生产。要坚持农村基本经营制度，以家庭承包经营为基础，在土地承包经营权有序流转的基础上，结合培育新型农业经营主体和发展农业适度规模经营，通过政策扶持、示范引导、完善服务，积极稳妥地加以推进。要充分认识到，在相当长时期内普通农户仍是农业生产经营的基础，在发展家庭农场的同时，不能忽视普通农户的地位和作用。要充分认识到，不断发展起来的家庭经营、集体经营、合作经营、企业经营等多种经营方式，各具特色、各有优势，家庭农场与专业大户、农民合作社、农业产业化经营组织、农业企业、社会化服务组织等多种经营主体，都有各自的适应性和发展空间，发展家庭农场不排斥其它农业经营形式和经营主体，不只追求一种模式、一个标准。要充分认识到，家庭农场发展是一个渐进过程，要靠农民自主选择，防止脱离当地实际、违背农民意愿、片面追求超大规模经营的倾向，人为归大堆、垒大户。

四、探索建立家庭农场管理服务制度。为增强扶持政策的精准性、指向性，县级农业部门要建立家庭农场档案，县以上农业部门可从当地实际出发，明确家庭农场认定标准，对经营者资格、劳动力结构、收入构成、经营规模、管理水平等提出相应要求。各地要积极开展示范家庭农场创建活动，建立和发布示范家庭农场名录，引导和促进家庭农场提高经营管理水平。依照自愿原则，家庭农场可自主决定办理工商注册登记，以取得相应市场主体资格。

五、引导承包土地向家庭农场流转。健全土地流转服务体系，为流转双方提供信息发布、政策咨询、价格评估、合同签订指导等便捷服务。引导和鼓励家庭农场经营者通过实物计租货币结算、租金动态调整、土地经营权入股保底分红等利益分配方式，稳定土地流转关系，形成适度的土地经营规模。鼓励有条件的地方将土地确权登记、互换并地与农田基础设施建设相结合，整合高标准农田建设等项目资金，建设连片成方、旱涝保收的农田，引导流向家庭农场等新型经营主体。

六、落实对家庭农场的相关扶持政策。各级农业部门要将家庭农场纳入现有支农政策扶持范围，并予以倾斜，重点支持家庭农场稳定经营规模、改善生产条件、提高技术水平、改进经营管理等。加强与有关部门沟通协调，推动落实涉农建设项目、财政补贴、税收优惠、信贷支持、抵押担保、农业保险、设施用地等相关政策，帮助解决家庭农场发展中遇到的困难和问题。

七、强化面向家庭农场的社会化服务。基层农业技术推广机构要把家庭农场作为重要服务对象，有效提供农业技术推广、优良品种引进、动植物疫病防控、质量检测检验、农资供应和市场营销等服务。支持有条件的家庭农场建设试验示范基地，担任农业科技示范户，参与实施农业技术推广项目。引导和鼓励各类农业社会化服务组织开展面向家庭农场的代耕代种代收、病虫害统防统治、肥料统配统施、集中育苗育秧、灌溉排水、贮藏保鲜等经营性社会化服务。

八、完善家庭农场人才支撑政策。各地要加大对家庭农场经营者的培训力度，确立培训目标、丰富培训内容、增强培训实效，有计划地开展培训。要完善相关政策措施，鼓励中高等学校特别是农业职业院校毕业生、新型农民和农村实用人才、务工经商返乡人员等兴办家庭农场。将家庭农场经营者纳入新型职业农民、农村实用人才、“阳光工程”等培育计划。完善农业职业教育制度，鼓励家庭农场经营者通过多种形式参加中高等职业教育提高学历层次，取得职业资格证书或农民技术职称。

九、引导家庭农场加强联合与合作。引导从事同类农产品生产的家庭农场通过组建协会等方式，加强相互交流与联合。鼓励家庭农场牵头或参与组建合作社，带动其他农户共同发展。鼓励工商企业通过订单农业、示范基地等方式，与家庭农场建立稳定的利益联结机制，提高农业组织化程度。

十、加强组织领导。各级农业部门要深入调查研究，积极向党委、政府反映情况、提出建议，研究制定本地区促进家庭农场发展的政策措施，加强与发改、财政、工商、国土、金融、保险等部门协作配合，形成工作合力，共同推进家庭农场健康发展。要加强对家庭农场财务管理和经营指导，做好家庭农场统计调查工作。及时总结家庭农场发展过程中的好经验、好做法，充分运用各类新闻媒体加强宣传，营造良好社会氛围。

国有农场可参照本意见，对农场职工兴办家庭农场给予指导和扶持。

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释

（2005 年 3 月 29 日最高人民法院审判委员会第 1346 次会议通过　2005 年 7 月 29 日最高人民法院公告公布　自 2005 年 9 月 1 日起施行　法释〔2005〕6 号）

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律的规定，结合民事审判实践，对审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律的若干问题解释如下：

一、受理与诉讼主体

第一条　下列涉及农村土地承包民事纠纷，人民法院应当依法受理：

（一）承包合同纠纷；

（二）承包经营权侵权纠纷；

（三）承包经营权流转纠纷；

（四）承包地征收补偿费用分配纠纷；

（五）承包经营权继承纠纷。

集体经济组织成员因未实际取得土地承包经营权提起民事诉讼的，人民法院应当告知其向有关行政主管部门申请解决。

集体经济组织成员就用于分配的土地补偿费数额提起民事诉讼的，人民法院不予受理。

第二条 当事人自愿达成书面仲裁协议的，受诉人民法院应当参照最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第145条至第148条的规定处理。

当事人未达成书面仲裁协议，一方当事人向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，另一方当事人提起诉讼的，人民法院应予受理，并书面通知仲裁机构。但另一方当事人接受仲裁管辖后又起诉的，人民法院不予受理。

当事人对仲裁裁决不服并在收到裁决书之日起三十日内提起诉讼的，人民法院应予受理。

第三条 承包合同纠纷，以发包方和承包方为当事人。

前款所称承包方是指以家庭承包方式承包本集体经济组织农村土地的农户，以及以其他方式承包农村土地的单位或者个人。

第四条 农户成员为多人的，由其代表人进行诉讼。

农户代表人按照下列情形确定：

（一）土地承包经营权证等证书上记载的人；

（二）未依法登记取得土地承包经营权证等证书的，为在承包合同上签字的人；

（三）前两项规定的人死亡、丧失民事行为能力或者因其他原因无法进行诉讼的，为农户成员推选的人。

二、家庭承包纠纷案件的处理

第五条 承包合同中有关收回、调整承包地的约定违反农村土地承包法第二十六条、第二十七条、第三十条、第三十五条规定的，应当认定该约定无效。

第六条 因发包方违法收回、调整承包地，或者因发包方收回承包方弃耕、撂荒的承包地产生的纠纷，按照下列情形，分别处理：

（一）发包方未将承包地另行发包，承包方请求返还承包地的，应予支持；

（二）发包方已将承包地另行发包给第三人，承包方以发包方和第三人为共同被告，请求确认其所签订的承包合同无效、返还承包地并赔偿损失的，应予支持。但属于承包方弃耕、撂荒情形的，对其赔偿损失的诉讼请求，不予支持。

前款第（二）项所称的第三人，请求受益方补偿其在承包地上的合理投入的，应予支持。

第七条 承包合同约定或者土地承包经营权证等证书记载的承包期限短于农村土地承包法规定的期限，承包方请求延长的，应予支持。

第八条 承包方违反农村土地承包法第十七条规定，将承包地用于非农建设或者对承包地造成永久性损害，发包方请求承包方停止侵害、恢复原状或者赔偿损失的，应予支持。

第九条 发包方根据农村土地承包法第二十六条规定收回承包地前，承包方已经以转包、出租等形式将其土地承包经营权流转给第三人，且流转期限尚未届满，因流转价款收取产生的纠纷，按照下列情形，分别处理：

（一）承包方已经一次性收取了流转价款，发包方请求承包方返还剩余流转期限的流转价款的，应予支持；

（二）流转价款为分期支付，发包方请求第三人按照流转合同的约定支付流转价款的，应予支持。

第十条 承包方交回承包地不符合农村土地承包法第二十九条规定程序的，不得认定其为自愿交回。

第十一条 土地承包经营权流转中，本集体经济组织成员在流转价款、流转期限等主要内容相同的条件下主张优先权的，应予支持。但下列情形除外：

（一）在书面公示的合理期限内未提出优先权主张的；

（二）未经书面公示，在本集体经济组织以外的人开始使用承包地两个月内未提出优先权主张的。

第十二条 发包方强迫承包方将土地承包经营权流转给第三人，承包方请求确认其与第三人签订的流转合同无效的，应予支持。

发包方阻碍承包方依法流转土地承包经营权，承包方请求排除妨碍、赔偿损失的，应予支持。

第十三条 承包方未经发包方同意，采取转让方式流转其土地承包经营权的，转让合同无效。但发包方无法定理由不同意或者拖延表态的除外。

第十四条 承包方依法采取转包、出租、互换或者其他方式流转土地承包经营权，发包方仅以该土地承包经营权流转合同未报其备案为由，请求确认合同无效的，不予支持。

第十五条 承包方以其土地承包经营权进行抵押或者抵偿债务的，应当认定无效。对因此造成的损失，当事人有过错的，应当承担相应的民事责任。

第十六条 因承包方不收取流转价款或者向对方支付费用的约定产生纠纷，当事人协商变更无法达成一致，且继续履行又显失公平的，人民法院可以根据发生变更的客观情况，按照公平原则处理。

第十七条 当事人对转包、出租地流转期限没有约定或者约定不明的，参照合同法第二百三十二条规定处理。除当事人另有约定或者属于林地承包经营外，承包地交回的时间应当在农作物收获期结束后或者下一耕种期开始前。

对提高土地生产能力的投入，对方当事人请求承包方给予相应补偿的，应予支持。

第十八条 发包方或者其他组织、个人擅自截留、扣缴承包收益或者土地承包经营权流转收益，承包方请求返还的，应予支持。

发包方或者其他组织、个人主张抵销的，不予支持。

三、其他方式承包纠纷的处理

第十九条 本集体经济组织成员在承包费、承包期限等主要内容相同的条件下主张优先承包权的，应予支持。但在发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人，已经法律规定的民主议定程序通过，并由乡（镇）人民政府批准后主张优先承包权的，不予支持。

第二十条 发包方就同一土地签订两个以上承包合同，承包方均主张取得土地承包经营权的，按照下列情形，分别处理：

（一）已经依法登记的承包方，取得土地承包经营权；

（二）均未依法登记的，生效在先合同的承包方取得土地承包经营权；

（三）依前两项规定无法确定的，已经根据承包合同合法占有使用承包地的人

取得土地承包经营权，但争议发生后一方强行先占承包地的行为和事实，不得作为确定土地承包经营权的依据。

第二十一条 承包方未依法登记取得土地承包经营权证等证书，即以转让、出租、入股、抵押等方式流转土地承包经营权，发包方请求确认该流转无效的，应予支持。但非因承包方原因未登记取得土地承包经营权证等证书的除外。

承包方流转土地承包经营权，除法律或者本解释有特殊规定外，按照有关家庭承包土地承包经营权流转的规定处理。

四、土地征收补偿费用分配及土地承包经营权继承纠纷的处理

第二十二条 承包地被依法征收，承包方请求发包方给付已经收到的地上附着物和青苗的补偿费的，应予支持。

承包方已将土地承包经营权以转包、出租等方式流转给第三人的，除当事人另有约定外，青苗补偿费归实际投入人所有，地上附着物补偿费归附着物所有人所有。

第二十三条 承包地被依法征收，放弃统一安置的家庭承包方，请求发包方给付已经收到的安置补助费的，应予支持。

第二十四条 农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。但已报全国人大常委会、国务院备案的地方性法规、自治条例和单行条例、地方政府规章对土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法另有规定的除外。

第二十五条 林地家庭承包中，承包方的继承人请求在承包期内继续承包的，应予支持。

其他方式承包中，承包方的继承人或者权利义务承受者请求在承包期内继续承包的，应予支持。

五、其他规定

第二十六条 人民法院在审理涉及本解释第五条、第六条第一款第（二）项及第二款、第十六条的纠纷案件时，应当着重进行调解。必要时可以委托人民调解组

织进行调解。

第二十七条 本解释自2005年9月1日起施行。施行后受理的第一审案件，适用本解释的规定。

施行前已经生效的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

中华人民共和国土地管理法

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正）

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条 【基本土地制度】 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【土地基本国策】 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条　【土地用途管制制度】 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条　【土地管理机构设置】 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条　【守法义务与检举、控告权】 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条　【奖励措施】 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章　土地的所有权和使用权

第八条　【土地所有权归属】 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第九条　【土地使用权】 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条　【集体所有土地的经营和管理】 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十一条　【土地登记发证制度】 农民集体所有的土地，由县级人民政府登记

造册，核发证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权；其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条　【土地变更登记】依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

第十三条　【土地登记的效力】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十四条　【农民集体所有土地承包经营权】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内，对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的，必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条　【国有土地承包经营权】国有土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地，可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同，约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

第十六条　【土地权属争议的处理】土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章　土地利用总体规划

第十七条　【编制依据和规划期限】各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条　【规划权限】下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条　【编制原则】土地利用总体规划按照下列原则编制：

（一）严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；

（二）提高土地利用率；

（三）统筹安排各类、各区域用地；

（四）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

（五）占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十条　【编制要求】县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每

一块土地的用途，并予以公告。

第二十一条　【土地利用总体规划的审批】土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十二条　【土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇规划之间的关系】城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十三条　【土地利用总体规划与江河、湖泊综合治理和开发利用规划之间的关系】江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第二十四条　【土地利用计划管理】各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十五条　【土地利用年度计划执行情况报告】省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十六条　【土地利用总体规划的修改】 经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。

经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十七条　【土地调查】 国家建立土地调查制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十八条　【土地分等评级】 县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十九条　【土地统计】 国家建立土地统计制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案，依法进行土地统计，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得虚报、瞒报、拒报、迟报。

土地行政主管部门和统计部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第三十条　【土地利用动态监测】 国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章　耕地保护

第三十一条　【耕地占用补偿】 国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按

照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十二条 【建设占用耕地的耕作层利用】县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十三条 【耕地总量动态平衡】省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少；耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地，并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，进行易地开垦。

第三十四条 【基本农田保护制度】国家实行基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上。

基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

第三十五条 【土壤改良与提高地力】各级人民政府应当采取措施，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。

第三十六条 【节约使用土地】非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十七条　【闲置、荒芜土地的处理】 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，1年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；1年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续2年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

承包经营耕地的单位或者个人连续2年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。

第三十八条　【开发未利用土地】 国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。

国家依法保护开发者的合法权益。

第三十九条　【开垦未利用土地】 开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十条　【开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩】 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十一条　【土地整理】 国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。

地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十二条　【土地复垦】 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和

个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章 建设用地

第四十三条 【建设用地的申请】 任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地。

第四十四条 【农用地转用审批】 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 【国家建设土地征收】 征收下列土地的，由国务院批准：

（一）基本农田；

（二）基本农田以外的耕地超过35公顷的；

（三）其他土地超过70公顷的。

征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。

征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审

批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十六条　【征地方案的实施】国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第四十七条　【征地补偿】征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前3年平均年产值的6至10倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前3年平均年产值的4至6倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。

国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

第四十八条　【征地补偿安置方案公告】征地补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

第四十九条　【征地补偿费用的监督和管理】被征地的农村集体经济组织应

当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条　【农村剩余劳动力的安置】地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条　【大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置】大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条　【建设项目可行性研究审查】建设项目可行性研究论证时，土地行政主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条　【建设用地的审批】经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条　【建设用地使用权的取得方式】建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：

（一）国家机关用地和军事用地；

（二）城市基础设施用地和公益事业用地；

（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；

（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第五十五条　【土地有偿使用费的缴纳和使用】以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，30%上缴中央财政，70%留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发。

第五十六条　【土地用途的变更】建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当

先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条　【临时用地】 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关土地行政主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。

临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期限一般不超过2年。

第五十八条　【国有土地使用权的收回】 有下列情形之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

（一）为公共利益需要使用土地的；

（二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；

（三）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

（四）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

（五）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第（一）项、第（二）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第五十九条　【乡、村建设用地的范围和审批】 乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条　【乡村企业建设用地审批】 农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府土地行

政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

第六十一条　【乡村公共设施、公益事业建设用地审批】 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条　【农村村民住宅用地审批】 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

第六十三条　【集体土地使用权的流转】 农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第六十四条　【不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物的处理】 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十五条　【收回集体土地使用权的情形】 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第六章　监督检查

第六十六条　【土地监督检查机关和人员】县级以上人民政府土地行政主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。

土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

第六十七条　【监督检查措施】县级以上人民政府土地行政主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；

（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。

第六十八条　【出示监督检查证件】土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。

第六十九条　【有关单位和个人对土地监督检查的配合义务】有关单位和个人对县级以上人民政府土地行政主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第七十条　【行政处分】县级以上人民政府土地行政主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予行政处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当向同级或者上级人民政府的行政监察机关提出行政处分建议书，有关行政监察机关应当依法予以处理。

第七十一条　【案件的移送与土地行政处罚】县级以上人民政府土地行政主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。

第七十二条　【土地行政主管部门不履行行政处罚职责的处理】依照本法规定应当给予行政处罚，而有关土地行政主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府土地行政主管部门有权责令有关土地行政主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关土地行政主管部门的负责人行政处分。

第七章 法律责任

第七十三条 【买卖或者以其他形式非法转让土地的法律责任】 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十四条 【破坏耕地的法律责任】 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 【拒不履行复垦义务的法律责任】 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十六条 【非法占用土地行为的法律责任】 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十七条 【农村村民非法占用土地建住宅的法律责任】 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 【非法批地的法律责任】 无权批准征收、使用土地的单位或者个

人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第七十九条　【非法侵占、挪用征地补偿费的法律责任】侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第八十条　【拒不交还土地的法律责任】依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十一条　【擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的法律责任】擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十二条　【不依法办理土地变更登记的法律责任】不依照本法规定办理土地变更登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理。

第八十三条　【责令限期拆除的行政处罚的执行】依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起15日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条　【土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的法律责任】土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第八章　附　则

第八十五条　【三资企业使用土地的法律适用】中外合资经营企业、中外合作

经营企业、外资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条 【施行时间】本法自1999年1月1日起施行。

中华人民共和国土地管理法实施条例

（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布　根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

第一章　总　　则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），制定本条例。

第二章　土地的所有权和使用权

第二条 下列土地属于全民所有即国家所有：

（一）城市市区的土地；

（二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；

（三）国家依法征收的土地；

（四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；

（五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；

（六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第三条 国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定。

土地登记资料可以公开查询。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第四条 农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土

地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第五条　单位和个人依法使用的国有土地，由土地使用者向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。其中，中央国家机关使用的国有土地的登记发证，由国务院土地行政主管部门负责，具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门会同国务院机关事务管理局等有关部门制定。

未确定使用权的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，负责保护管理。

第六条　依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。

依法改变土地用途的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

第七条　依照《土地管理法》的有关规定，收回用地单位的土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记。

土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。

第三章　土地利用总体规划

第八条　全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的

城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

第九条 土地利用总体规划的规划期限一般为15年。

第十条 依照《土地管理法》规定，土地利用总体规划应当将土地划分为农用地、建设用地和未利用地。

县级和乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要，划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区和禁止开垦区等；其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地使用条件，确定每一块土地的用途。

土地分类和划定土地利用区的具体办法，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十一条 乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。

公告应当包括下列内容：

（一）规划目标；

（二）规划期限；

（三）规划范围；

（四）地块用途；

（五）批准机关和批准日期。

第十二条 依照《土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定修改土地利用总体规划的，由原编制机关根据国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的批准文件修改。修改后的土地利用总体规划应当报原批准机关批准。

上一级土地利用总体规划修改后，涉及修改下一级土地利用总体规划的，由上一级人民政府通知下一级人民政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条 各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量

控制。土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。

土地利用年度计划应当包括下列内容：

（一）农用地转用计划指标；

（二）耕地保有量计划指标；

（三）土地开发整理计划指标。

第十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门进行土地调查。

土地调查应当包括下列内容：

（一）土地权属；

（二）土地利用现状；

（三）土地条件。

地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布；全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后，应当向社会公布。土地调查规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十五条 国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定土地等级评定标准。

县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况，土地等级每6年调整1次。

第四章 耕地保护

第十六条 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

第十七条 禁止单位和个人在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内从事土地

开发活动。

在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩600公顷以下的，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准；开发600公顷以上的，报国务院批准。

开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或者渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过50年。

第十八条 县、乡（镇）人民政府应当按照土地利用总体规划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。

地方各级人民政府应当采取措施，按照土地利用总体规划推进土地整理。土地整理新增耕地面积的60%可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。

土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者共同承担。

第五章 建设用地

第十九条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。

第二十条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：

（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府。

（二）有批准权的人民政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，按具体建设项目分别供地。

在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟订农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

第二十一条 具体建设项目需要使用土地的，建设单位应当根据建设项目的总体设计一次申请，办理建设用地审批手续；分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案分期申请建设用地，分期办理建设用地有关审批手续。

第二十二条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。

（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。

通过招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。

第二十三条 具体建设项目需要使用土地的，必须依法申请使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地。能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉

及农用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案（涉及国有农用地的，不拟订征收土地方案），经市、县人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准；供地方案由批准征收土地的人民政府在批准征收土地方案时一并批准（涉及国有农用地的，供地方案由批准农用地转用的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准）。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。

建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农民集体所有的未利用地的，只报批征收土地方案和供地方案。

第二十四条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理；但是，国家重点建设项目、军事设施和跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地，应当报国务院批准。

第二十五条 征收土地方案经依法批准后，由被征收土地所在地的市、县人民政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征收土地的用途、范围、面积以及征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书

到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施。

征收土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起 3 个月内全额支付。

第二十六条 土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。

征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

市、县和乡（镇）人民政府应当加强对安置补助费使用情况的监督。

第二十七条 抢险救灾等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后6个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十八条 建设项目施工和地质勘查需要临时占用耕地的，土地使用者应当自临时用地期满之日起 1 年内恢复种植条件。

第二十九条 国有土地有偿使用的方式包括：

（一）国有土地使用权出让；

（二）国有土地租赁；

（三）国有土地使用权作价出资或者入股。

第三十条 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第六章 监督检查

第三十一条 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格后，方可从事土地管理监督检查工作。

第三十二条 土地行政主管部门履行监督检查职责，除采取《土地管理法》第六十七条规定的措施外，还可以采取下列措施：

（一）询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人；

（二）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像；

（三）责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

（四）对涉嫌土地违法的单位或者个人，停止办理有关土地审批、登记手续；

（五）责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

第三十三条 依照《土地管理法》第七十二条规定给予行政处分的，由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府土地行政主管部门作出。对于警告、记过、记大过的行政处分决定，上级土地行政主管部门可以直接作出；对于降级、撤职、开除的行政处分决定，上级土地行政主管部门应当按照国家有关人事管理权限和处理程序的规定，向有关机关提出行政处分建议，由有关机关依法处理。

第七章 法律责任

第三十四条 违反本条例第十七条的规定，在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚。

第三十五条 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 对在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十七条　阻碍土地行政主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第三十八条　依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的50%以下。

第三十九条　依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的5%以上20%以下。

第四十条　依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第四十一条　依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第四十二条　依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米30元以下。

第四十三条　依照《土地管理法》第八十条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米10元以上30元以下。

第四十四条　违反本条例第二十八条的规定，逾期不恢复种植条件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费2倍以下的罚款。

第四十五条　违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

第八章　附　　则

第四十六条　本条例自1999年1月1日起施行。1991年1月4日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。

中华人民共和国
城市房地产管理法（节录）

（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正　根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）

第四章　房地产交易

……

第二节　房地产转让

第三十七条　【房地产转让的定义】房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十八条　【房地产不得转让的情形】下列房地产，不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）依法收回土地使用权的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）权属有争议的；

（六）未依法登记领取权属证书的；

（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十九条　【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第四十条　【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十一条　【房地产转让合同】房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十二条　【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第四十三条　【房地产转让后土地使用权的使用年限】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条　【房地产转让后土地使用权用途的变更】以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十五条　【商品房预售的条件】商品房预售，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的

百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十六条　【商品房预售后的再行转让】商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

……

关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知

（2013年12月31日　财税〔2014〕4号）

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

经研究，现将夫妻之间房屋、土地权属变更有关契税政策通知如下：

在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有或另一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，变更为其中一方所有的，或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有，双方约定、变更共有份额的，免征契税。

本通知自发布之日起施行。《财政部 国家税务总局关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》（财税〔2011〕82号）同时废止。